

Velkommen til

Monrad Mjeldes vei 40
5161 Laksevåg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Monrad Mjeldes vei 40
5161 Laksevåg

Enderekkehus m/ store og solrike uteområder i barnevennlig nabolag | Garasje i rekke og taktekking fra 2021!

Velkommen til Monrad Mjeldes vei 40. Enderekkehus over to plan med vestvendt terrasse og garasje.

I andre etasje ligger en lys stue med murt pipe og peis med innsats, samt et separat kjøkken. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse med trapp ned til hagen. På baksiden av huset ligger en frittstående markterrasse i tre med adkomst mot terrenget. Første etasje inneholder entré, en romslig hall og en praktisk innvendig bod. Eiendommen har en endegarasje i rekke med asfaltert oppstillingsplass foran. Taktekkingen samt takrenner og pipebeslag ble fornyet i 2021.

Boligen har en etablert beliggenhet med kort vei til turområder, Melkeplassbanen og Damsgård skole. Det er i tillegg kort gangavstand til bussholdeplass i Monrad Mjeldes vei.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000
Omkostninger*	kr	99 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840
BRA/BRA-I		137/117 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 224 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		1977
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Petter Krantz
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
452 00 400
petter.krantz@em1sr.no



Oda Marie Jønsberg
Eiendomsmegler
976 70 304
oda.jonsberg@em1sr.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 950 000**
Omkostninger*	kr	**99 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 049 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 98 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 99 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 253 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Boligens garasje er tilknyttet et realsameie. Det er en månedlig kostnad på dette på kr 300,- som dekker brøyting om vinteren og vedlikehold av garasjene. .

Registerbetegnelse
Gnr. 27, bnr. 79 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 27, bnr. 25 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/8.)

Areal
Enderekkehus (selveier):
BRA-i: 117 m2
BRA total: 117 m2

1. etasje
BRA-i: 58 m2.

2. etasje
BRA-i: 59 m2.
TBA: 16 m2.

Garasje:
BRA-e: 20 m2
BRA total: 20 m2

Ikke målbare arealer
Loft: 20 m² ALH (ikke måleverdig areal). Romfordeling angir trapperom med gulvflate på 4,5 m² og innredet loft med gulvflate på 15,1 m². Takhøyde på loft er målt til mellom ca. 1,36-1,83 meter i innredet loft (ikke målbart areal).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enderekkehus (selveier)
Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,4 m² av bruksarealet i 2. etasje.

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

Takhøyder:
1. etasje: ca. 2,39 meter målt i hall.
2. etasje: ca. 2,38 meter målt i stue.
Loft: mellom ca. 1,36-1,83 meter målt i innredet loft (ikke målbart areal).

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

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

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i endegarasje i garasjerekke med vippeport, samt på asfaltert oppstillingsplass foran garasjen.

For øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt
Tomteareal er 224 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 224 m² opplyst av Bergen kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Eiendomsgrensene er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag.

Tomten er opparbeidet med plen, hekk og beplantning. Foran inngangspartiet er det gangvei med heller og et parti med hvit singel. På baksiden er det en frittstående terrasse på terreng i tre på ca. 25 m², plantekasser av lettklinkerblokker langs fasaden, samt trapp og gangareal i betong mot høyereliggende terreng. Eiendommen har i tillegg en ideell andel på 1/8 i realsameie (gnr. 27, bnr. 25).

Byggeår
1977

Innhold
Enderekkehus over to etasjer samt innredet loft som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, hall, rom innredet som soverom, toalettrom, bad, to soverom, innvendig bod og vaskerom.
2. etasje BRA-i: Stue, kjøkken og soverom.
Loft: Trapperom og innredet loft.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 20 m².

Terrasse på 16 m² med utgang fra stue. I tillegg er det en frittstående terrasse på terreng på ca. 25 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i 1. etasje. Rom innredet som soverom er på tegningene vist som vaskerom og klesbod, og dagens vaskerom er etablert i rom opprinnelig vist som sportsbod. Bruksendring fra bodareal og bruksareal er normalt søknadspliktige tiltak.

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Dette enderekkehuset over to plan, med innredet loft (ikke godkjent) og tilhørende garasje i felles rekke, ble oppført i 1977 på en eiertomt. Boligen har i hovedsak en eldre standard og vil ha behov for modernisering, men flere viktige oppgraderinger er allerede utført. Blant annet ble det lagt nytt tak, installert nye takrenner og pipebeslag i 2021, og enkelte vinduer er skiftet ut. Boligen har en funksjonell planløsning med tre godkjente soverom, en romslig stue med peis og utgang til vestvendt terrasse, samt et innredet loftsrom (ikke godkejnt). Dette er en bolig med potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg og skape et hjem som passer dine behov.

Første etasje - Entré og hall |
Ved inngangspartiet ønskes du velkommen inn i en praktisk entré som leder videre til hallen. Herfra får du tilgang til boligens øvrige rom i første etasje. Entréen har belegg på gulvet, malte vegger og takplater i himlingen – et nøytralt utgangspunkt for tilpasning etter egen stil.

Soverom og fleksible romløsninger |
I første etasje finner du to romslige soverom. Det første soverommet har laminatgulv og direkte utgang til hagen – perfekt som hovedsoverom eller et lyst og luftig barnerom. Det andre soverommet har trestavs parkett og to garderobeskap, noe som gir god oppbevaringsplass. I første etasje finnet vi også et innredet romr med trestavs parkett, malte vegger og takplater, og er utstyrt med sikringsskap. Dette rommet er opprinnelig tegnet som vaskerom og klesbod, noe som gir fleksibilitet i bruk.

Bad og toalettrom |
Badet er praktisk utstyrt med servantskap, dusjkabinett og gulvvarme. Rommet har naturlig ventilasjon og har en romslig størrelse. Toalettrommet, som ligger like ved, har en enkel innredning med vegghengt servant og gulvstående toalett.

Vaskerom |
Vaskerommet er praktisk plassert og utstyrt med varmtvannsbereder, høyskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har behov for oppgradering, men gir et godt utgangspunkt for en funksjonell vaskesone.

Andre etasje - Stue og terrasse |
Stuen er romslig og innbydende, med laminatgulv, malte vegger og en murt peis med innsats som skaper en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse, hvor du kan nyte solrike ettermiddager og kvelder. Terrassen er bygget i trekonstruksjon og har trapp som leder ned til hagen. På baksiden av boligen finner du også en markterrasse og et gangareal i betong som strekker seg opp mot høyere terreng.

Kjøkken med spiseplass |
Kjøkkenet er praktisk innredet med laminerte fronter, benkeplate i laminat og heldekkende stålvask med skyllekum. Her er det godt med skap- og benkeplass, samt fliser og belysning over arbeidsområdet. Hvitevarene inkluderer blant annet en stekeovn med keramisk platetopp fra AEG og oppvaskmaskin fra Bosch. Kjøkkenfrontene ble fornyet i 2006, og rommet har en hyggelig spiseplass med utsikt over nærområdet.

Soverom i andre etasje |
I andre etasje finner du et lyst soverom med trestavs parkett, malte vegger og takplater. Dette rommet kan enkelt tilpasses ulike behov, enten som soverom, kontor eller hobbyrom.

Innredet loft |
Loftet er innredet med heltregulv, malte vegger og innfelte spotter i MDF-panel i himlingen. Skyvedørsløsninger mot knevegger gir ekstra oppbevaringsplass. Selv om loftet ikke er godkjent som oppholdsrom etter dagens krav, byr det på et sjarmerende og anvendelig areal for oppbevaring eller andre kreative løsninger.

Dette er en bolig med mange muligheter og en attraktiv beliggenhet. Her kan du skape ditt drømmehjem, enten du ønsker å modernisere eller bevare noe av den eksisterende sjarmen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- 1. etasje Bad - Generell | Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering. Våtrommet er fra før 2000, og membranen har nådd forventet levetid. Øvrige avvik er beskrevet for våtrommet.
- 1. etasje Vaskerom - Generell | Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering. Våtrommet er fra før 2000, og membranen har nådd forventet levetid. Øvrige avvik er beskrevet for våtrommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Takkonstruksjon/Loft | Utettheter i dampsperren. Det er registrert mørke flekker og misfarging på taktro som tyder på tidligere fuktpåkjenning. Konstruksjonen var tørr ved fuktmåling på befaringsdagen, og forholdet antas å være fra før taktekkingen ble skiftet. Synlige eternittkanaler på loftet.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Manglende avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning. Manglende musebånd i nedre del av fasaden. Det er et gjennomgående horisontalt riss i pussen i nedre del av murveggen. Langs risset er det avskalling, og under det er det rennemerker. Pusset murvegg har blæring og avflassing av maling, partier med løs puss og riss. Det er mest omfattende under vindu og i nedre del av veggen. Det er rennemerker og misfarging på overflaten.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vindu på soverom i 2. etasje er punktert. Fuktmerker på vindu i stue mot sør. Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon. Vinduet i murveggen har slitt overflate på karmen. Underkarm og vannbrett er nedslitt og misfarget. Det er blæring og riss i pussen rett under vinduet. Flere trege vinduer.

- Ytterdører | Det er registrert utettheter mellom dørblad og karm på ytterdør, med merkbart trekk når døren er lukket. Ytterdører og terrassedører er værslitte utvendig, med slitt overflatebehandling og sprekker i overflaten.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassekassettene på undersiden av terrassen har omfattende avflassing av maling. Enkelte bjelke- og listeender har mørk misfarging i endeveden. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- 2. etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Laminering på fronter har løsnet flere steder. Flere løse hengsler på skapdørene.

- 2. etasje Kjøkken - Avtrekk | Noe luftlekkasjer i overgang mellom ventilator og kanal ved enkel funksjonstest.

- Innvendige vannledninger | Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Det er registrert kloakklukt fra avløpsanlegget. Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Irr på kobling i forbindelse med vannforsyning til bereder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er registrert riss i grunnmuren. På støpt gulv på grunn er det i tillegg målt lokal høydeforskjell på ca. 20 mm innenfor en lengde på under 2 meter, og samme høydeforskjell er målt på to steder.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Plantekasser er murt inntil fasaden og fylt med jord helt opp mot knotteplate og nedre del av trekledningen. Det gjelder også langs pusset vegg.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Melkeplassen på Laksevåg, omgitt av tilsvarende boligbebyggelse. Boligen har adkomst via gangvei på forsiden og grenser til et skrånende terreng i bakkant.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Melkeplassen eller Rema 1000, som begge ligger i gangavstand fra boligen. For et bredere utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og spisesteder er det en kort kjøretur til Laksevåg Senter. I nabolaget ligger flere barnehager en kort gåtur unna, deriblant Melkeplassen barnehage, Damsgård Kanvas-barnehage og Litlafjellet barnehage. Nærmiljøet har også skoledekning med Damsgård skole rundt et kvarters gange unna, samt Holen skole og Lynghaug skole for ungdomstrinnet.

Rett fra nærområdet går det stier opp til Damsgårdsfjellet med utsikt over Byfjorden og innseilingen til Bergen, og Melkeplassen har en egen merket urban turløype. Langs foten av Løvstakken strekker Løvstien seg som en opparbeidet turvei for løping, sykling og spaserturer. Ved Storavatnet ligger Krohnegården med tilrettelagt badeplass og turveier. For idrett og trening ligger Melkeplassbanen en kort gåtur fra boligen, og treningssentre som SATS og EVO er en kort kjøretur unna på Damsgård og Damsgårdssundet.

Nærmeste busstopp ligger i Monrad Mjeldes vei en kort gåtur unna, der linje 85 bruker rundt ti minutter inn til Bergen sentrum. For bilister sørger Løvstakktunnelen for rask og enkel veiforbindelse mot Fyllingsdalen og bykjernen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enderekkehus oppført over to etasjer med innredet loft, fundamentert med ringmur i betong og plate på mark. Gavlvegg og skillevegger er i hulmur, og langvegger er i bindingsverk kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Takkonstruksjon med tresperrer, tekket med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Garasje:
Endegarasje i garasjerekke på 20 m², oppført i bindingsverk av tre på støpt betongplate/fundament, med yttervegger kledd med liggende trekledning og saltak tekket med asfaltbasert tekking.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.09.1977, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger samtykke til mindre tiltak på bebygd eiendom datert 12.09.2013 for utvidelse av altan i dybden og oppføring av trapp fra altan til hage. Vedtaket ga dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven for bygging i nabogrense mot gnr. 27 bnr. 78, og satte som vilkår at bygningsdeler nærmere nabogrense enn 4 meter må brannsikres i henhold til TEK. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje (oppført ca. 1977) er byggemeldt.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens fasade, idet det er satt inn et vindu i gavlvegg på loftet (ifølge tilstandsrapporten fra 2007) som ikke fremgår av de godkjente fasadetegningene. Fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av endringen.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent garasjen og fasadeendringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peis med innsats i stue og gulvvarme på badet. For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger

målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Loftet er innredet i senere tid og er ikke godkjent for varig opphold.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO (plan-ID 5890000), ikrafttrådt 29.04.1985.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019.
Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone, ØB).

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv.) Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H220_3 (vei støy - gul sone) i kommuneplanens arealdel. Ifølge planopplysningene antas 12,4% av eiendommen å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag

- LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, TJØNNEN (plan-ID 5460002) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL., TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING (plan-ID 5460100) - status: Endelig vedtatt arealplan
- FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING (plan-ID 11340000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN (plan-ID 40390014) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, TJØNNEN, PLAN FOR UTBYGGING (plan-ID 5890060) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING (plan-ID 40725000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE (plan-ID 5890001) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, TJØNNEN (plan-ID 5460004) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN (plan-ID 40780001) - status: Endelig vedtatt arealplan
- LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN (plan-ID 5460000) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 27 bnr. 125: Påbygg, tomannsbolig, vertikaldelt (Igangsettingstillatelse 19.09.2025)
- Gnr. 27 bnr. 130: Tilbygg, tomannsbolig, vertikaldelt (Igangsettingstillatelse 31.08.2026)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Offentlig til privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

I henhold til tinglyst overenskomst datert 15.08.1977 har eiendommen sammen med de øvrige eierne av gnr. 27 bnr. 72–79 gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Eierne har også gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler og plikter i fellesskap å vedlikeholde felles ledninger.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 099 725 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 398 898 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Cathrine Tau
Kjetil Roti

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

4601/27/79:
15.12.1977 - Dokumentnr: 27584 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken.

Overenskomst om samvirke for vertikalt delt bolig inngått mellom eierne av gnr. 27 bnr. 72–79: Eierne eier hver sin fysiske andel av boligen og har skjøte på tilhørende tomt, og grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Hver eier plikter overfor de øvrige eierne og Husbanken å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt rett til nødvendig reparasjon og ettersyn, og er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. Eierne har gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige endringer på boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og varsel til de øvrige eierne. Ved brann plikter den enkelte eier overfor Husbanken og øvrige eiere å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere, tinglyst med prioritet foran pantelån, og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke fra Husbanken.

15.12.1977 - Dokumentnr: 27592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 25

4601/27/25:
20.08.1935 - Dokumentnr: 903016 - Bestemmelse om gjerde

07.03.1955 - Dokumentnr: 301624 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Bestemmelse om byggeforbud av et nærmere betegnet areal med unntak av evt. garasje og trappe

10.03.1976 - Dokumentnr: 305512 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om felles vegg

20.08.1935 - Dokumentnr: 903016 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 5

06.01.1977 - Dokumentnr: 900364 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 67

15.12.1977 - Dokumentnr: 27586 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 73

15.12.1977 - Dokumentnr: 27587 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 74

15.12.1977 - Dokumentnr: 27588 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 75

15.12.1977 - Dokumentnr: 27589 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 76

15.12.1977 - Dokumentnr: 27590 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 77

15.12.1977 - Dokumentnr: 27591 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 78

15.12.1977 - Dokumentnr: 27592 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 27 BNR: 79

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,3 %
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Utsettelse av betaling, kr 1 500,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Patrick Bang den 09.11.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For

kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Petter Krantz
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 452 00 400
E-post: petter.krantz@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.






DES FRUITS




DES FRUITS























































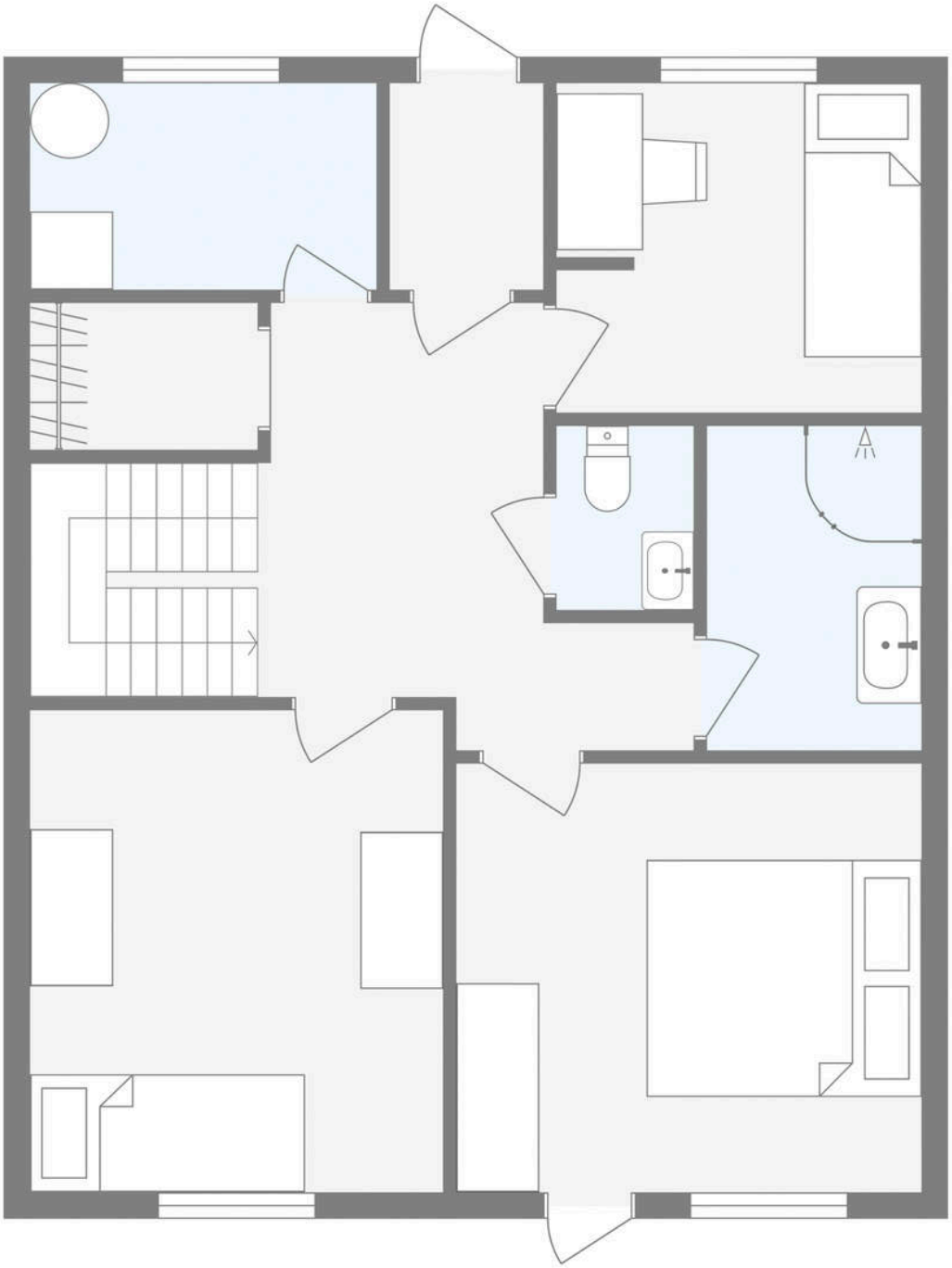






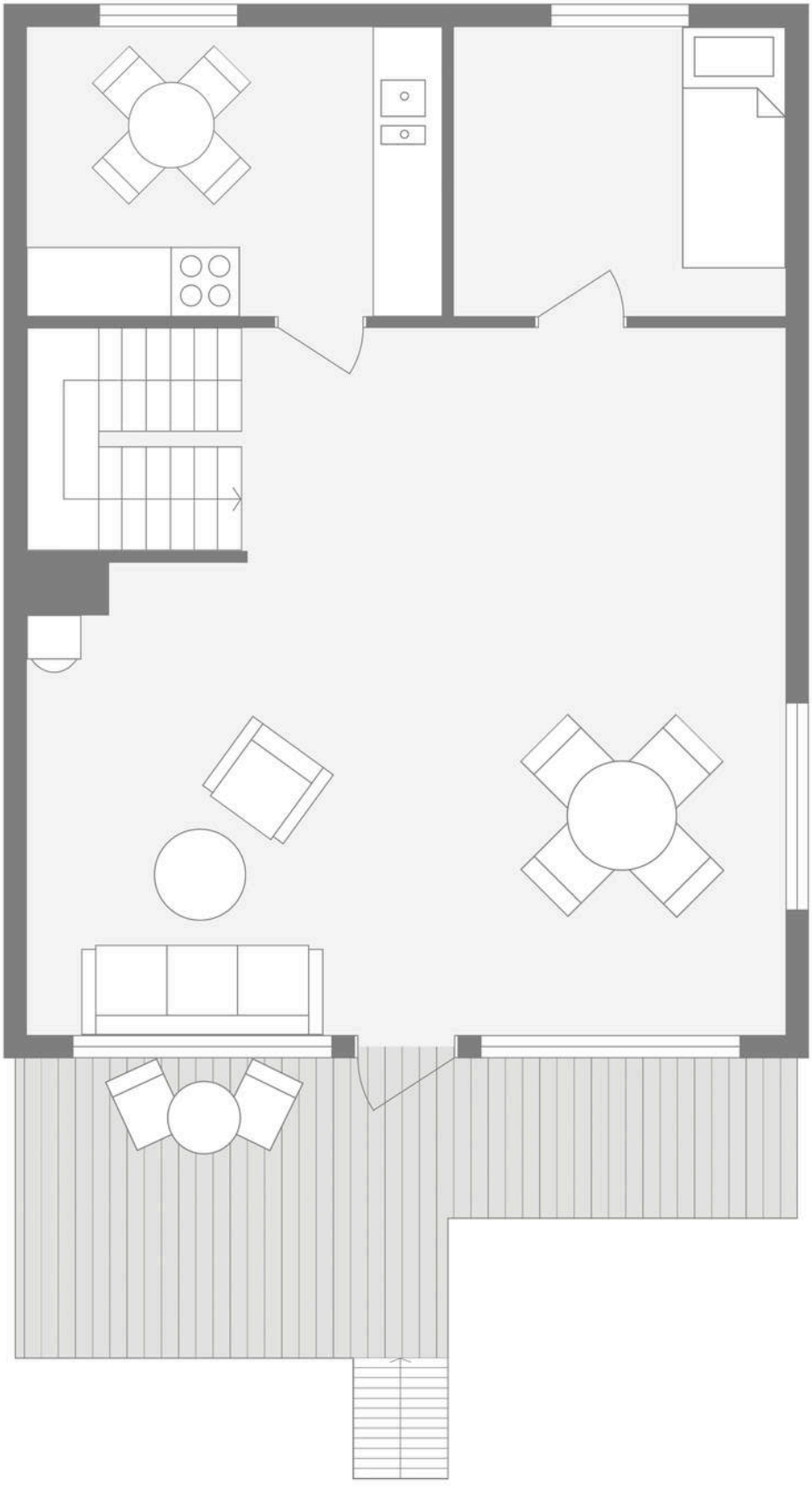


Plantegning



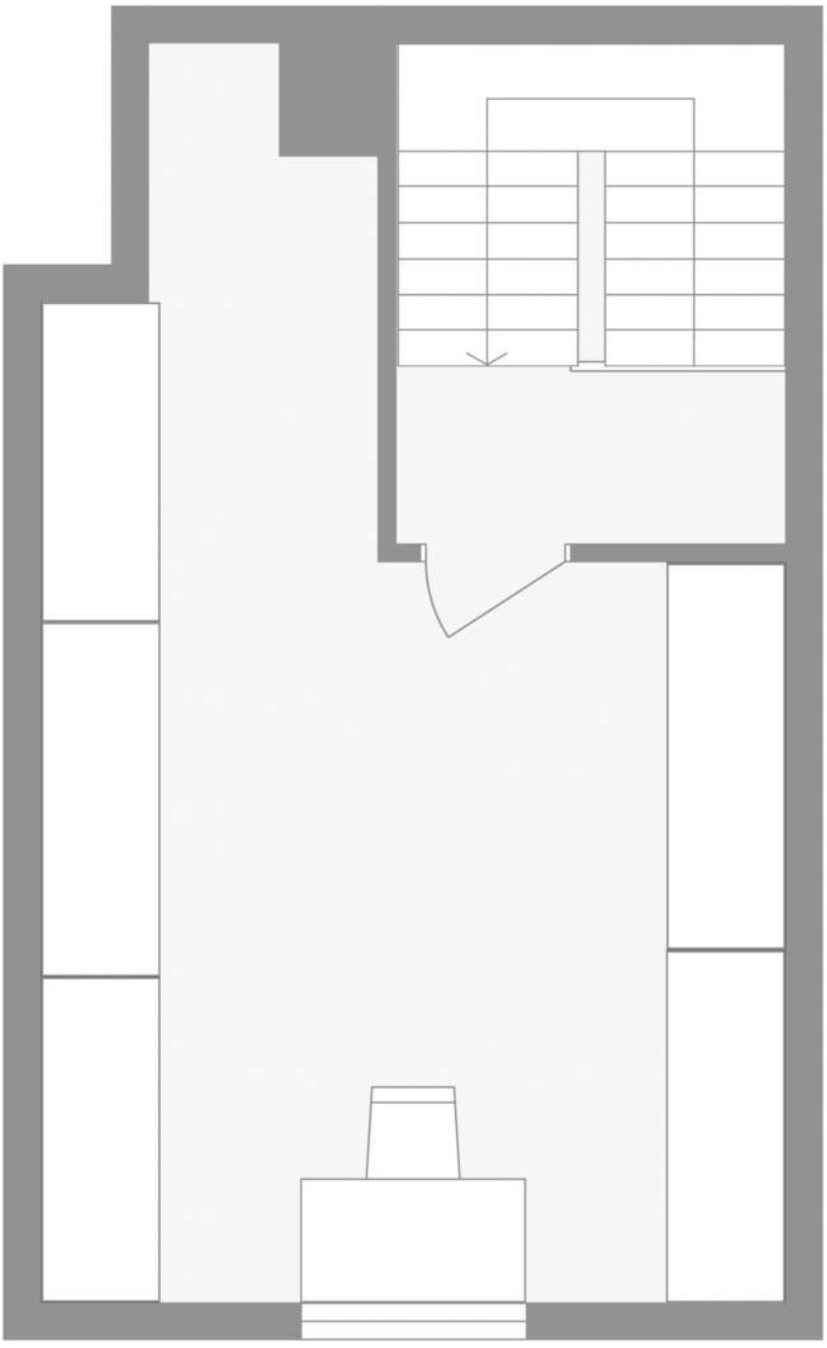
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MONRAD MJELDES VEI 40

Nabolaget Melkeplassen - vurdert av 125 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Monrad Mjeldes vei Linje 85	**6 min** 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	**9 min** 4.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**11 min** 5.2 km
Bergen Flesland	**21 min**

SKOLER

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	**16 min** 1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	**7 min** 3.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	**12 min** 5.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	**13 min** 5.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	**10 min** 4.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**11 min** 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Melkeplassen - Vestland fylkeskom...	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

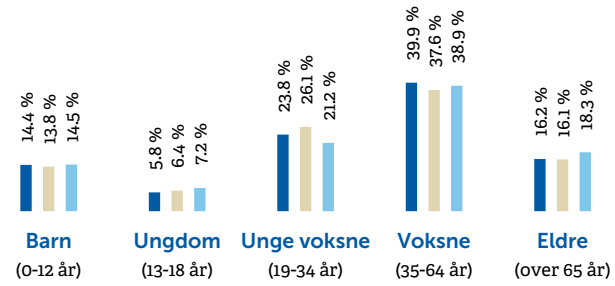
NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Melkeplassen	1 849	955
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Melkeplassen barnehage (0-5 år) 48 barn	**7 min** 0.6 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 89 barn	**9 min** 0.7 km
Litlafjellet barnehage (0-5 år) 147 barn	**10 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Melkeplassen	**6 min**
Rema 1000 Melkeplassen	**9 min**

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

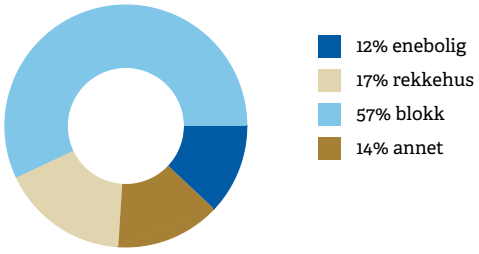
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Melkeplassbanen Ballspill	**3 min** 0.2 km
Vestlien terrasse ballplass Ballspill	**5 min** 0.3 km
SATS Damsgård	**6 min**
EVO Damsgårdssundet	**7 min**

BOLIGMASSE



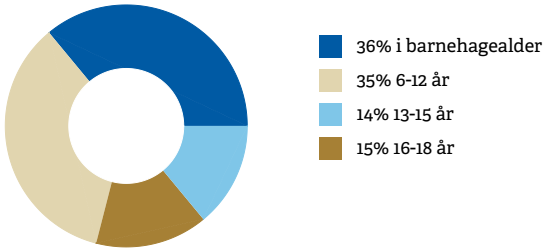
«Nært sentrum, men likevel nært naturen. Nært alt, egentlig.»

Sitat fra en lokalkjent

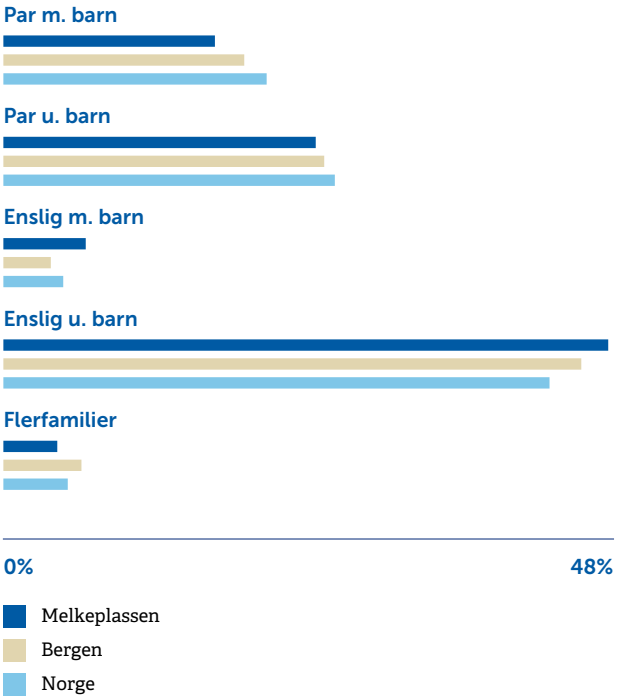
VARER/TJENESTER

Laksevåg Senter	**7 min**
Apotek 1 Laksevåg	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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 2026





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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Roti, Kjetil
04.11.2026
Signed bankID

Tau, Cathrine
04.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Cathrine Tau

Kjetil Roti

Boligen

Monrad Mjeldes Vei 40
5161 Laksevåg

4601-27/79/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2711260313 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Trond Fjeldberg

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabinett og ny vask montert. Overflater malt, malingen ble gjort av oss.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje ved pipe. Byttet tak i 2021, montert hette på pipe
Lekkasje hos forrige eier ved altan til hovedsoverom i 2006. Utbedret av fagfolk jf salgsoppgave fra 2007

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Tak og Pris

   Beskrivelse av arbeidet: Revet tidligere tak, byttet alt, lagt ny takstein og hette på pipe

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Vi finner ikke kvitteringen

   Beskrivelse av arbeidet: Se over. Vinduer i stue byttet av fagfolk, vi finner ikke kvittering på dette.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Se under

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn strøm, betalt av rekken samlet. Vedis Bjørndal har informasjon om firma som ble brukt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Utvidelse av altan med trapp

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Utvidet altan og bygget trapp til terreng

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Monrad Mjeldes vei 40, 5161 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **09.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381782**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139209842**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **294,09**

Vedlegg: Energiattest



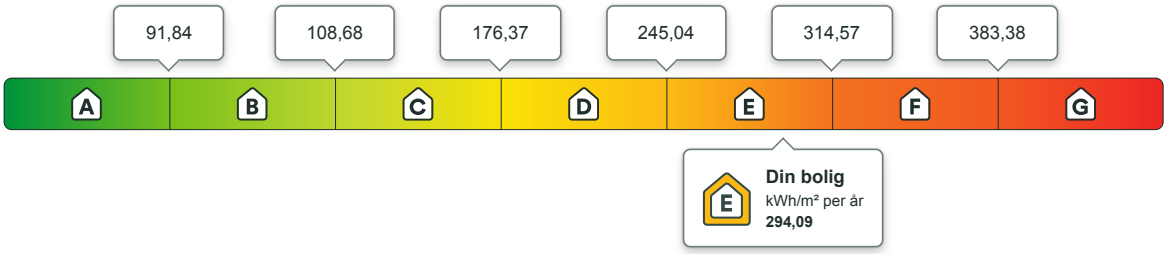
Monrad Mjeldes vei 40, 5161 LAKSEVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 773,27	**280,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Monrad Mjeldes vei 40, 5161 LAKSEVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Monrad Mjeldes vei 40, 5161 LAKSEVÅG



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tilstandsrapport

Enderekkehus (selveier)

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 27, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3732 **Eiendomsverdi ref nr:** KG4453

Autorisert foretak: Bang Takst AS

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

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

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enderekkehus oppført over to etasjer med innredet loft.
Terrasse på 15,5 m² med utgang fra stue.
Garasje på 20 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 1977 og har hovedsakelig eldre standard, men det er utført noen oppgraderinger i de senere år. Kjøkkenet fikk nye fronter og skuffer i 2006. Varmtvannsberederen er fra 2007, og peis med innsats i stue er fra ca. 2000. Taktekking, takrenner og beslag ble skiftet i 2021. Vinduer er skiftet i flere omganger, med vinduer i stue fra 2004, 2008 og 2015, vinduer på vaskerom og kjøkken fra 2004 og vindu i gavlvegg på loft fra 2007. Terrassedøren i 2. etasje er fra 1996. Badet og vaskerommet i 1. etasje er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av alder, der tettesjiktet har nådd forventet levetid. Det må påregnes oppgraderinger av boligen.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

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

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

BELIGGENHET
Boligen ligger i et etablert boligområde på Laksevåg, med hovedsakelig tilsvarende bebyggelse. Kort vei til Damsgård barneskole (1.–7. trinn), Holen skole (1.–10. trinn) og flere barnehager, blant annet Laksevåg barnehage, Damsgård Kanvas-barnehage og Litlafjellet barnehage. Ca. 6 minutters gange til Coop Prix. Kort vei til Laksevåg senter med blant annet butikker, spisesteder, vinmonopol og apotek, og til Oasen. Busstopp i nærheten, med ca. 10 minutters reisetid til Bergen sentrum. Turmuligheter i nærområdet og treningssenter på Damsgård.

TOMT
Eiet tomt på 224,6 m² ifølge matrikkelen. Opparbeidet tomt med plen, hekk og beplantning. Foran inngangen er det gangvei med heller og et parti med hvit singel. På baksiden er det frittstående terrasse på terreng i tre på ca. 25 m², plantekasser av lettklinkerblokker langs fasaden og trapp og gangareal i betong mot høyereliggende terreng.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger gjelder det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i garasje. Parkering i gate for øvrig etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Boligen er fundamentert med ringmur i betong og plate på mark. Gulv på grunn er vist med isolasjon av isopor eller leca og plast under påstøp. Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Gavlvegg og skillevegger i hulmur, innvendig utlektet og isolert. Langvegger i 4" bindingsverk, isolert med mineralullfilt (Glava), utvendig kledd med liggende trekledning. Ett soverom er i tillegg etterisolert. Fasaden er malt i senere år. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i trekarmer. Vinduer i 1. etasje er i hovedsak fra byggeåret. Vinduer på vaskerom og kjøkken er fra 2004, og vinduer i stue er fra 2004, 2008 og 2015. Vindu på soverom i 2. etasje er fra 1976, og vindu i gavlvegg på loft er fra 2007.

Dører:
Ytterdør med malt dørblad og frostet glass, fra byggeåret. Terrassedør i 1. etasje med malt dørblad og isolerglass, fra byggeåret. Terrassedør i 2. etasje med malt dørblad og isolerglass, fra 1996.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein fra 2021. Takrenner, nedløp og pipebeslag i sortlakkert metall fra 2021. Murt pipe.

Altaner/balkonger:

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Vestvendt terrasse på 15,5 m² med utgang fra stue. Terrassen er fundamentert på betongfundamenter med tresøyler og bjelkelag, belagt med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med stående rettkantkledning og toppbord.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

1. etasje:

Entré (1,9 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Hall (11,6 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (7,4 m²)
Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Sikringsskap.

Toalettrom (1,1 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Bad (4,0 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap og dusjkabinett. El. varmekabler, hardplastsluk og naturlig ventilasjon.

Soverom 2 (12,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Garderobeskap. Utgang til hage.

Soverom 3 (12,1 m²)
Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. To garderobeskap.

Innvendig bod (2,1 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Vaskerom (4,1 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Høyskap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Hardplastsluk og naturlig ventilasjon.

2. etasje:

Stue (39,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Peis med innsats. Utgang til terrasse.

Kjøkken (10,3 m²)
Trestavs parkett på gulv, fliser over benkeplate og malte flater på øvrige vegger, takplater i himling. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, benkeplate i laminat og heldekkende stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Belysning og stikkontakter mellom benkeplate og overskap. Integrert ventilator fra Flexit.

Soverom (8,1 m²)
Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Loft:

Trapperom (gulvflate på 4,5 m²)
Heltregulv, malte flater på vegger og i himling.

Innredet loft (gulvflate på 15,1 m²)
Heltregulv, malte flater på vegger og MDF-panel med innfelte spotter i himling. Skyvedørsløsning mot knevegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Sikringsskap med skrusikringer.

OPPVARMING
Peis med innsats i stue.
El. varmekabler på bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus (selveier)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

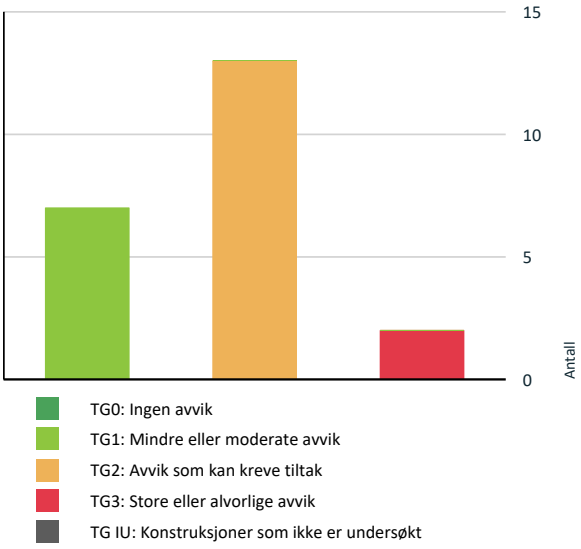
Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger. Soverom 1 er vist som vaskerom og klesbod, og sportsbod er vist som vaskerom. Inngang til badet var tidligere fra soverom 2. Loftet er ikke vist som innredet.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

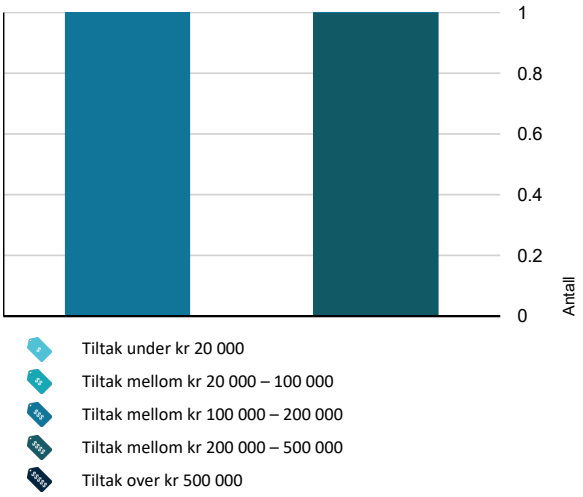
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er visuell og uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av de undersøkelsene NS 3600:2025 krever.

Overflater bak og under møbler, tepper, innredning og lagrede gjenstander er ikke undersøkt, og det kan finnes skader eller avvik i slike områder som ikke er beskrevet i rapporten.

Opplysninger fra eier er lagt til grunn der de er oppgitt.

Egenerklæringsskjemaet fylles ut av selger og er en del av salgsdokumentasjonen. Skjemaet kan inneholde opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten, og bør leses før kjøp.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus (selveier)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad (4,0 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,1 m²) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (10,3 m²) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (10,3 m²) > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vedlegg: Takstrapport

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS (SELVEIER)



Byggeår
1977

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra 2021 ifølge rekvirent.

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

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og pipebeslag i sortlakkert metall.

Nye renner og beslag i 2021 ifølge rekvirent.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Vurdering gjelder for synlige deler av takkonstruksjonen.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
• Utettheter i dampsperren.
• Det er registrert mørke flekker og misfarging på taktro som tyder på tidligere fuktpåkjenning. Konstruksjonen var tørr ved fuktmåling på befaringsdagen, og forholdet antas å være fra før taktekkingen ble skiftet.
• Synlige eternittkanaler på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjøre lokale tiltak for å utbedre utettheter i dampsperren. Utettheter i dampsperren medfører økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.
• Misfargingen antas å være et avsluttet forhold. Det anbefales å følge med på de berørte områdene ved jevnlig tilsyn av loftet.
• Eternittkanaler inneholder ofte asbest, som kan utgjøre en helserisiko dersom materialet skades eller bearbeides. Det anbefales å la en fagperson vurdere tilstanden på kanalene og eventuelt fjerne eller sikre disse etter gjeldende forskrifter ved planlagt rehabilitering eller ombygging.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Gavlvegg og skillevegger i hulmur, innvendig utlektet og isolert. Ett soverom er i tillegg etterisolert. Langvegger i 4" bindingsverk, isolert med mineralullfilt (Glava). Veggene er malt i senere år.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre trekonstruksjoner er normalt utført uten vindsperre og dampsperre etter dagens prinsipper, og har dårligere fuktbeskyttelse og lufttetthet enn nyere konstruksjoner. Veggene er ikke åpnet, og det tas forbehold om at det ved åpning av konstruksjonene kan avdekkes skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, for eksempel råte eller insektangrep i svill og stendere.

Vurdering av avvik:
• Manglende avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
• Manglende musebånd i nedre del av fasaden.
• Det er et gjennomgående horisontalt riss i pussen i nedre del av murveggen. Langs risset er det avskalling, og under det er det rennemerker.
• Pusset murvegg har blæring og avflassing av maling, partier med løs puss og riss. Det er mest omfattende under vindu og i nedre del av veggen. Det er rennemerker og misfarging på overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse/terreng og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.

• Risset lar vann trenge inn i veggen. Det kan ikke utelukkes at risset skyldes bevegelse i konstruksjonen eller i overgangen mellom grunnmur og yttervegg. Risset anbefales reparert, og utviklingen anbefales fulgt med på.

• Skadet puss og maling gir økt vannopptak i murverket, med risiko for frostsprengning og videre avskalling. Det anbefales å fjerne løs maling og puss, reparere pussen og overflatebehandle med diffusjonsåpen, mineralsk maling.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje er i hovedsak fra byggeår. Vindu på vaskerom og kjøkken er fra 2004. Vinduer i stue er datert 2004, 2008 og 2015. Vindu på soverom i 2. etasje er fra 1976. Vindu i gavlvegg på loft er fra 2007.

Merk:
Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

• Vindu på soverom i 2. etasje er punktert.

• Fuktmerker på vindu i stue mot sør.

• Vinduer har byggeår har usikker fremtidig funksjon.

• Vinduet i murveggen har slitt overflate på karmen. Underkarm og vannbrett er nedslitt og misfarget. Det er blæring og riss i pussen rett under vinduet.

• Flere trege vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet på soverom i 2. etasje bør skiftes ut eller glasset byttes for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

• Fuktmerker på vinduet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og forringelse av vinduets tilstand. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduet.

• Eldre vinduer har normalt sett dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.

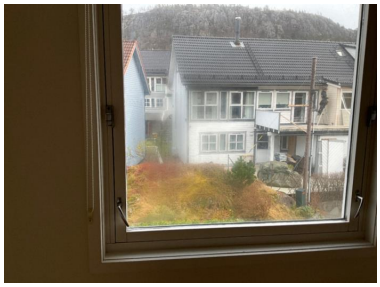
• Mangelfull bortledning av vann under vinduet gir risiko for fuktinntrengning i veggen rundt vinduet. Det anbefales å utbedre vannbrett og detaljer. Tilstøtende konstruksjon anbefales kontrollert ved utbedring.

• Trege vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og frostet glass, fra byggeår.

Terrassedør i 1. etasje med malt dørblad og isolerglass, fra byggeår.

Terrassedør i 2. etasje med malt dørblad og isolerglass, fra 1996.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utettheter mellom dørblad og karm på ytterdør, med merkbart trekk når døren er lukket.

• Ytterdører og terrassedører er værslitte utvendig, med slitt overflatebehandling og sprekker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Utettheten gir varmetap og trekk, og risiko for at slagregn trenger inn ved karm og terskel. Det anbefales å justere døren og skifte tetningslister. Utskifting av døren må påregnes dersom døren ikke blir tett etter justering.

• Slitt overflatebehandling gir økt fuktopptak i treverket og risiko for råte over tid. Det anbefales å utbedre overflatebehandlingen, og utskifting av dørene må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 15,5 m² med utgang fra stue. Terrassen er fundamentert på betongfundamenter med tresøyler og bjelkelag med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner med stående rettkantkledning og toppbord.

Terrassen ble utvidet og det ble etablert trapp til denne rundt 2011.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter.

Forventet brukstid:

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Terrassekassettene på undersiden av terrassen har omfattende avflassing av maling. Enkelte bjelke- og listeender har mørk misfarging i endeveden.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Uten overflatebeskyttelse tar treverket og endeveden opp fukt, og det gir risiko for råte over tid. Det anbefales å skrape og overflatebehandle kassetter og bjelkeender.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fall og personskader. Terrassen ble utvidet rundt 2011, og rekkverket er målt til 0,91 meter. Det er lavere enn kravet på 1,0 meter som gjaldt da terrassen ble utvidet. Det anbefales å heve rekkverket til minst 1,0 meter.



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
De fleste overflater i boligen er oppgradert i de senere år.

Det er ikke satt tilstandsgrad på innvendige overflater, da dette ikke inngår i forskriftens minimumskrav. Overflatene er vurdert visuelt og skjønnsmessig. Skader eller fuktmerker som har betydning for andre bygningsdeler er omtalt under de aktuelle punktene.

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

Merk:
I en brukt bolig må det påregnes noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder og misfarging på gulv etter tepper og lignende. Tyngre møbler og inventar ble ikke flyttet.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Peis med innsats i stue, fra rundt 2000 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Det er opplyst av rekvirent at brann- og feiervesenet har ført tilsyn med pipe og ildsted for under 5 år siden, og at tilsynet er avsluttet. Pipe og ildsted er derfor ikke gitt tilstandsgrad, jf. NS 3600:2025/AC:2026 om ildsteder og skorsteiner med tilsynsrapport yngre enn 5 år. Det ble ikke observert åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Tilsynsrapporten fra feiervesenet bør fremlegges for kjøper. Vedlikehold av pipe og ildsted er eiers ansvar.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpne tretrapper med rekkverk i trekonstruksjoner med liggende bord.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

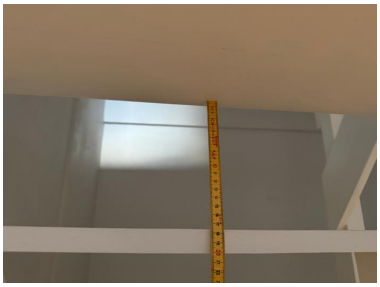
• Lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall over rekkverket. Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk, og det er ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Heving av rekkverket anbefales vurdert, særlig hvis trappen skal brukes av barn eller eldre.

• Manglende håndløper gir økt risiko for fall i trappen, særlig for barn og eldre. Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Malte kompaktdører i furu. Formpresset dør til innredet rom på loftet og til toalettrom.

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

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

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

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap og dusjkabinett. El. varmekabler, hardplastsluk og naturlig ventilasjon.

Avvik:
• Eldre sluk/belegg, hvor forventet brukstid på belegg er oppbrukt.
• Begrenset/manglende fall på deler av gulvet.
• Overflater bærer preg av elde og slitasje.
• Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering. Våtrommet er fra før 2000, og membranen har nådd forventet levetid. Øvrige avvik er beskrevet for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

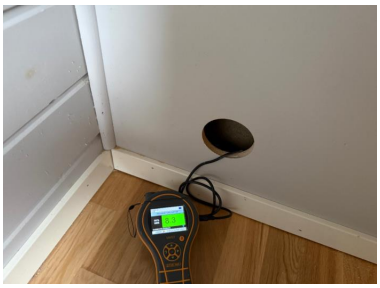
Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det målt en fuktverdi på 8,3 %. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM (4,1 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:
Høyskap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Hardplastsluk og naturlig ventilasjon.

Avvik:
- Eldre sluk/belegg, hvor forventet brukstid på belegg er oppbrukt.
- Utett overgang mellom sluk og belegg.
- Begrenset/manglende fall på deler av gulvet.
- Overflater bærer preg av elde og slitasje.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering. Våtrommet er fra før 2000, og membranen har nådd forventet levetid. Øvrige avvik er beskrevet for våtrommet.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM (4,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det målt en fuktverdi på 6,3 %. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (10,3 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, benkeplate i laminat og heldekkende stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikkontakter mellom benkeplate og overskap.

Hvitevarer: Stekeovn med keramisk platetopp fra AEG, oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch og frittstående kjøleskap med frysedel fra Bosch.

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Fronter og skuffer på kjøkkenet ble skiftet i 2006.

Vurdering av avvik:
• Laminering på fronter har løsnet flere steder.
• Flere løse hengsler på skapdørene.

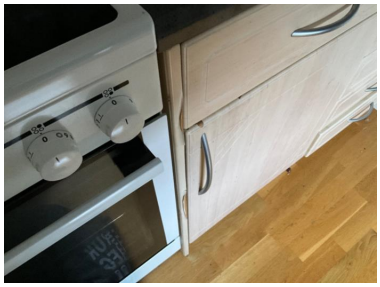
Konsekvens/tiltak
• Fronter med løsnet laminering bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse.
• Skapdører bør justeres for å hindre videre forringelse.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport






2. ETASJE > KJØKKEN (10,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Vurdering av avvik:

• Noe luftlekkasjer i overgang mellom ventilator og kanal ved enkel funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

• Det bør tettes i overgangen mellom ventilator og kanal for å hindre luftlekkasjer, da dette kan redusere ventilasjonens effektivitet og føre til dårligere inneklima.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM (1,1 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Inneholder:
Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert kloakklukt fra avløpsanlegget.

• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til lukt og utbedre feil i avløpsanlegget, som manglende vannlås eller utilstrekkelig lufting.

• Lukten kan skyldes uttørkede vannlåser, utette skjøter, delvis tetting eller mangelfull lufting. Utetthet i anlegget kan ikke utelukkes. Uten utbedring vil lukten vedvare, og en eventuell utetthet kan gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at rørlegger undersøker anlegget for å finne årsaken.

• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Bereder ble produsert i 2007.

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

Vurdering av avvik:

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Irr på kobling i forbindelse med vannforsyning til bereder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres kontroll og eventuelt utbedring av irret kobling for å hindre lekkasje og korrosjon, som kan føre til vannskader og redusert levetid på berederen.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert på soverom 1.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Eier plikter etter forskrift om elektriske lavspenningsanlegg å sørge for jevnlig ettersyn av det elektriske anlegget. Det anbefales normalt at anlegget kontrolleres av kvalifisert virksomhet ca. hvert tiende år. Det er ukjent om slik kontroll er utført i senere år. Anlegget er av eldre type med skrusikringer. For arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, eller ved endringer på eldre anlegg, skal samsvarserklæring foreligge. Bygningssakkyndig kjenner ikke til om det er utført arbeider i leiligheten hvor det foreligger krav om samsvarserklæring. Egenerklæringsskjema er utfylt, men det er ikke gitt opplysninger om det elektriske anlegget. Eldre anlegg med skrusikringer har normalt begrenset kapasitet og vern sammenlignet med dagens krav, og det må påregnes oppgradering. På bakgrunn av ovennevnte forhold anbefales utvidet el-kontroll av anlegget.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med ringmur i betong og plate på mark. Gulv på grunn er vist med isolasjon av isopor eller leca og plast under påstøp.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss i grunnmuren. På støpt gulv på grunn er det i tillegg målt lokal høydeforskjell på ca. 20 mm innenfor en lengde på under 2 meter, og samme høydeforskjell er målt på to steder.

Konsekvens/tiltak

• Riss gir økt vannopptak i mur og puss, med risiko for frostskader og videre oppsprekking over tid. Skjevheten i gulvet kan skyldes ujevn utstøping av gulvplaten, men setninger i grunnen kan ikke utelukkes. Det anbefales å utbedre rissene og følge med på utviklingen. Ved skrå riss, riss som øker i omfang eller økende skjevhet anbefales nærmere undersøkelse

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:
• Plantekasser er murt inntil fasaden og fylt med jord helt opp mot knotteplate og nedre del av trekledningen. Det gjelder også langs pusset vegg.

Konsekvens/tiltak
• Jord mot fasaden gir vedvarende fuktbelastning på grunnmur, bunnsvill og kledning. Det gir risiko for råte i nedre del av trekonstruksjonen og for innsig. Det anbefales å senke jordnivået eller fjerne plantekassene, slik at det blir avstand mellom kledning og terreng og fall fra bygningen.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fall og personskader. Terrassen ble utvidet rundt 2011, og rekkverket er målt til 0,91 meter. Det er lavere enn kravet på 1,0 meter som gjaldt da terrassen ble utvidet. Det anbefales å heve rekkverket til minst 1,0 meter.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall over rekkverket. Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk, og det er ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Heving av rekkverket anbefales vurdert, særlig hvis trappen skal brukes av barn eller eldre.
• Manglende håndløper gir økt risiko for fall i trappen, særlig for barn og eldre. Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

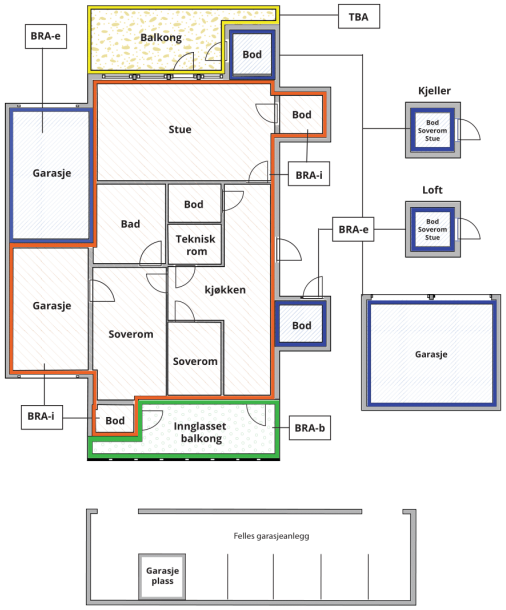
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Arealer

Enderekkehus (selveier)

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	58			58			58
2. etasje	59			59	16		59
Loft						20	20
SUM	**117**				**16**	**20**	**137**
SUM BRA	**117**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré (1,9 m²), hall (11,6 m²), soverom 1 (7,4 m²), toalettrom (1,1 m²), bad (4,0 m²), soverom 2 (12,0 m²), soverom 3 (12,1 m²), innvendig bod (2,1 m²), vaskerom (4,1 m²)		
2. etasje	Stue (39,8 m²), kjøkken (10,3 m²), soverom (8,1 m²)		
Loft	Trapperom (gulvflate på 4,5 m²), innredet loft (gulvflate på 15,1 m²)		

Kommentar

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

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,4 m² av bruksarealet i 2. etasje.

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

Takhøyder:
1. etasje: ca. 2,39 meter målt i hall.
2. etasje: ca. 2,38 meter målt i stue.
Loft: mellom ca. 1,36-1,83 meter målt i innredet loft (ikke målbart areal).

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger. Soverom 1 er vist som vaskerom og klesbod, og sportsbod er vist som vaskerom. Inngang til badet var tidligere fra soverom 2. Loftet er ikke vist som innredet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet er innredet i senere tid og er ikke vist som innredet på godkjente tegninger. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold når det gjelder rømning, dagslysflate og takhøyde. Soverom 1 i 1. etasje har begrenset dagslysflate.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje (20,0 m²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.11.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Cathrine Tau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	27	79		0	224.6 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Monrad Mjeldes vei 40

Hjemmelshaver
Tau Cathrine, Roti Kjetil

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Ca. byggeår.

Standard
Endegarasje i garasjerekke, oppført i bindingsverk av tre på støpt betongplate/fundament. Yttervegger kledd med liggende trekledning, malt. Saltak med lav takvinkel, tekket med asfaltbasert tekking. Takrenner og nedløp i plast. Vippeport. Innvendig synlig trekonstruksjon/panel, vindu i bakvegg. Utvendig belysning på vegg. Slukrenne med rist foran port. Asfaltert oppstillingsplass med støttemur i betong mot terreng.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.11.2026	Byggemeldte tegninger er gjennomgått. Øvrige deler av byggesak er ikke gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.11.2026		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	08.11.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	09.11.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	08.11.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Monrad Mjeldes vei 40 , 5161 LAKSEVÅG
Gnr 27 - Bnr 79
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 27/79/0/0
Utlistet 28. september 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259011048	Grunneiendom	0	Ja	224,6 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5890000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.1985		100,0 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	12,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
5460002	31	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, TJØNNEN	3	199615894
5460100	35	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL., TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING	3	200608373
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
40390014	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN	3	200111517
5890060	31	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, TJØNNEN, PLAN FOR UTBYGGING	3	200027692
40725000	33	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING	3	190531145
5890001	31	LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE	3	190000828
5460004	31	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, TJØNNEN	3	201221021
40780001	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN	3	-
5460000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN	3	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
-	35	Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei	5	202004132

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
27/125	139899040-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	19.09.2025	202515563
27/130	9474935-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	31.08.2026	202615189

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 28. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

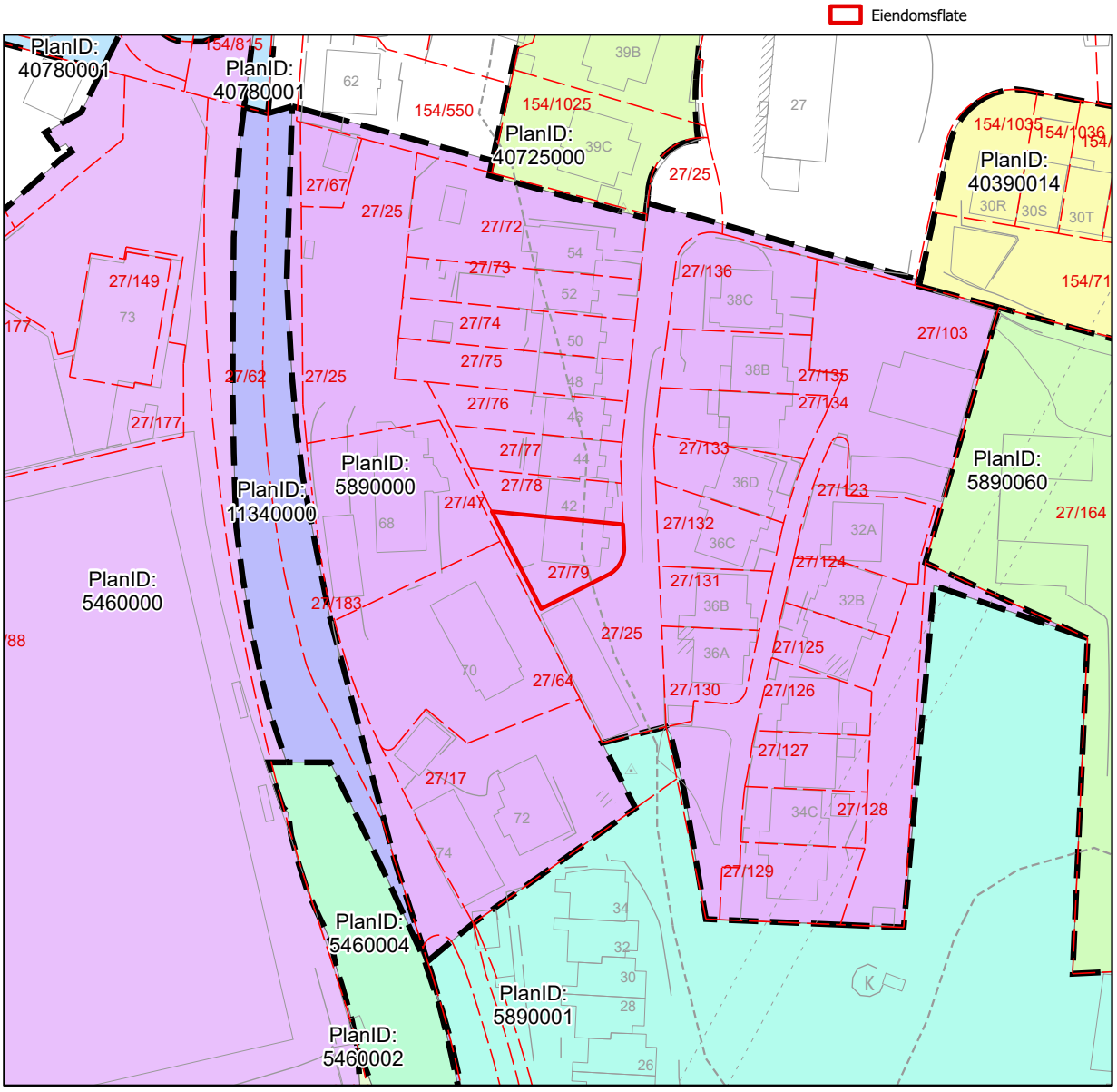
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 27/79/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Monrad Mjeldes vei 40

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5890000



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 27/79/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Monrad Mjeldes vei 40

N

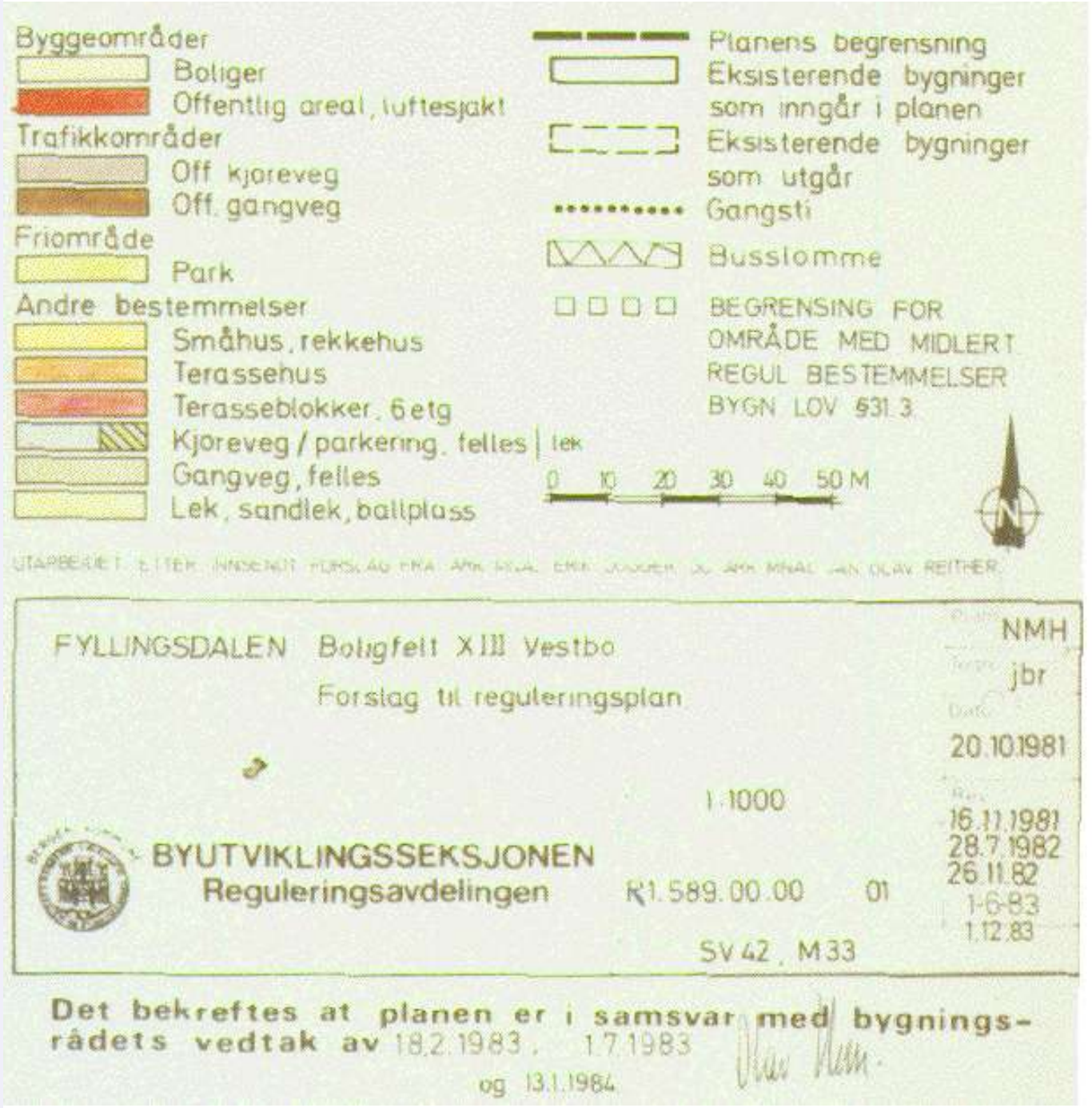
PlanID(er): 5890000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

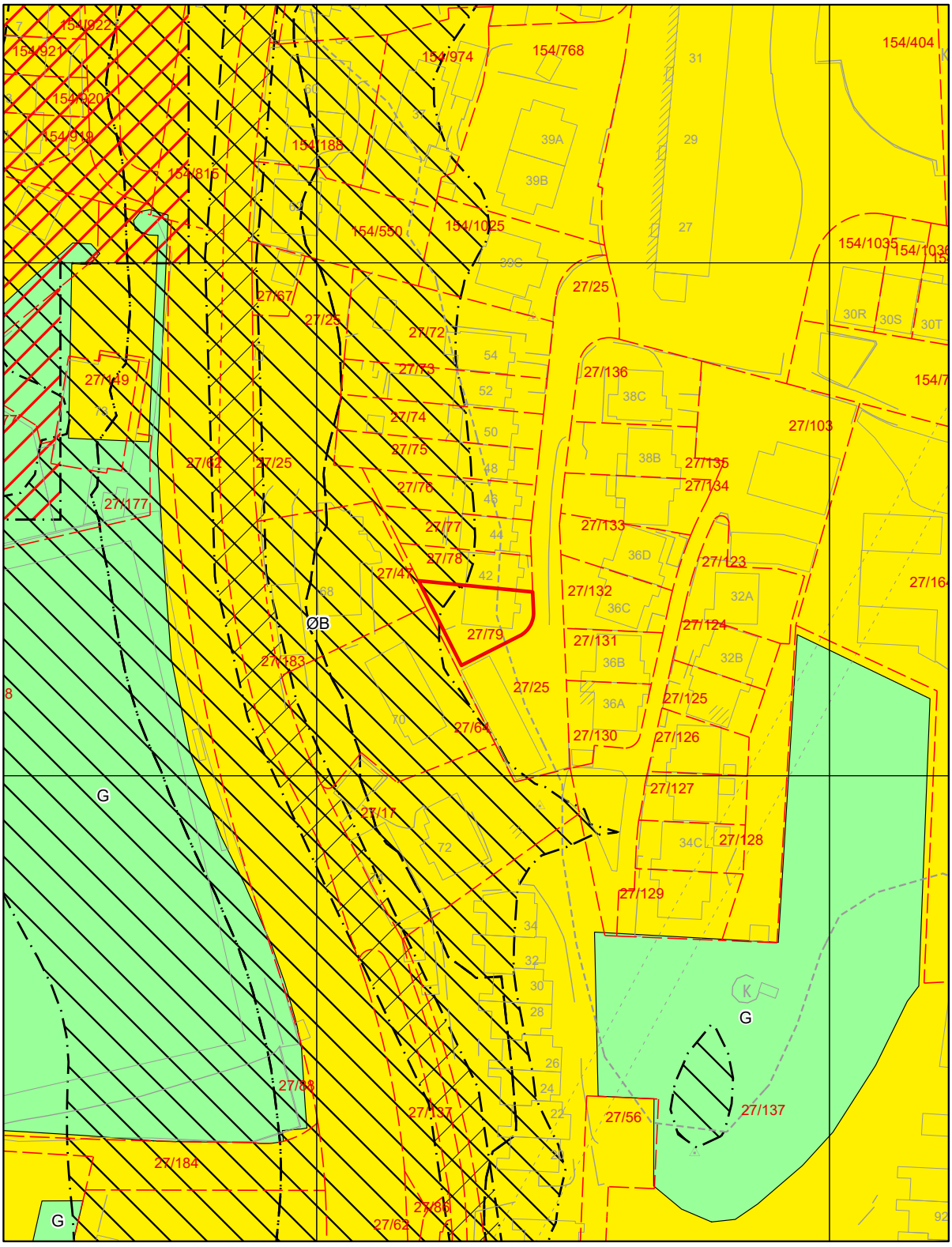
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 28.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 27/79/0/0
Adresse: Monrad Mjeldes vei 40

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedl. 9j 3

BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 05.10.2007

Adresse: MONRAD MJELDES VEI 40
Gnr/Bnr/Fnr: 27/79/0
GABareal: 224 m²
Kartareal: 225 m²

N



Vedlegg: Kommunalinformasjon

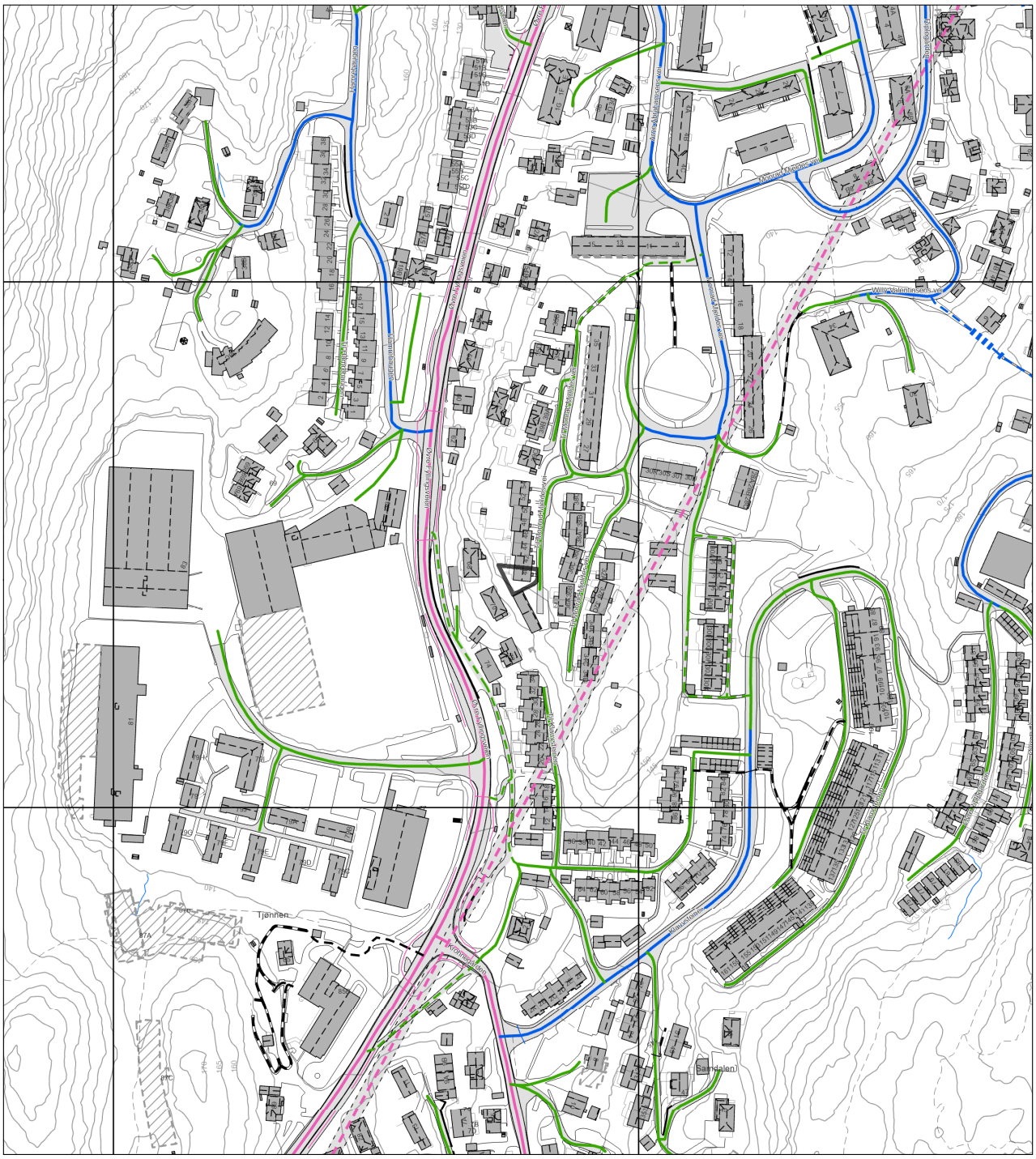
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 27/79/0/0
Adresse: Monrad Mjeldes vei 40, 5161 LAKSEVÅG

N



- 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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2711260313
Ordrenummer: 9510906

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	00027-0079-0000-000
Eiendommens adresse	Monrad Mjeldes Vei 40
Eier	[redacted]

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	2329229KR	0.0026	6 055,00	1 513,75
Abonnementsgebyr vann	113m2	7.71	871,23	219,59
Stipulert mengde vann	147m3	11.44	1 681,68	423,87
Abonnementsgebyr avløp	113m2	10.62	1 200,06	302,48
Stipulert mengde avløp	147m3	15.64	2 299,08	579,49
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			16 297,73	4 086,85

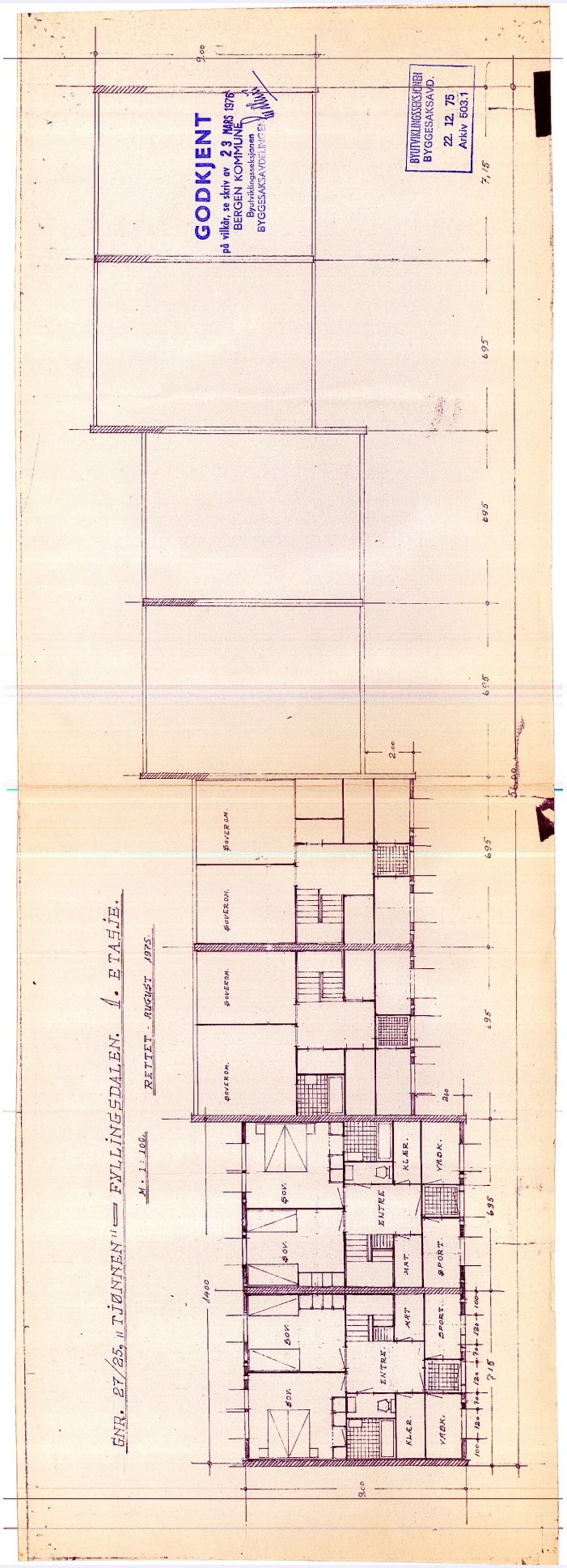
** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

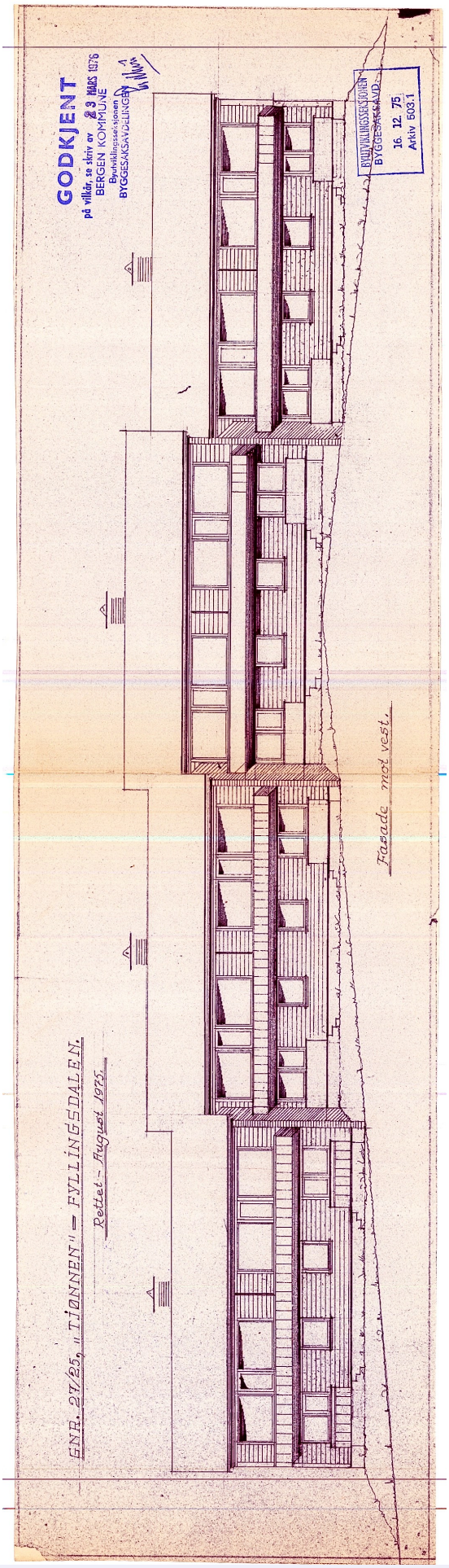
Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

28.09.2026 13:24:03

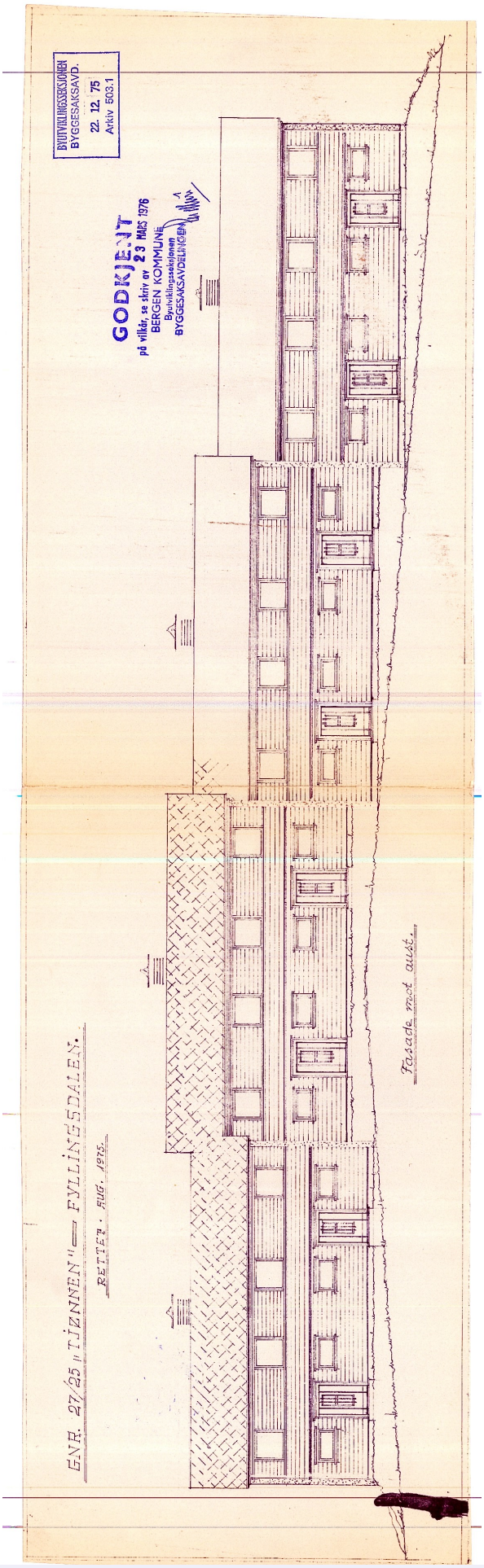
Vedlegg: Kommunalinformasjon



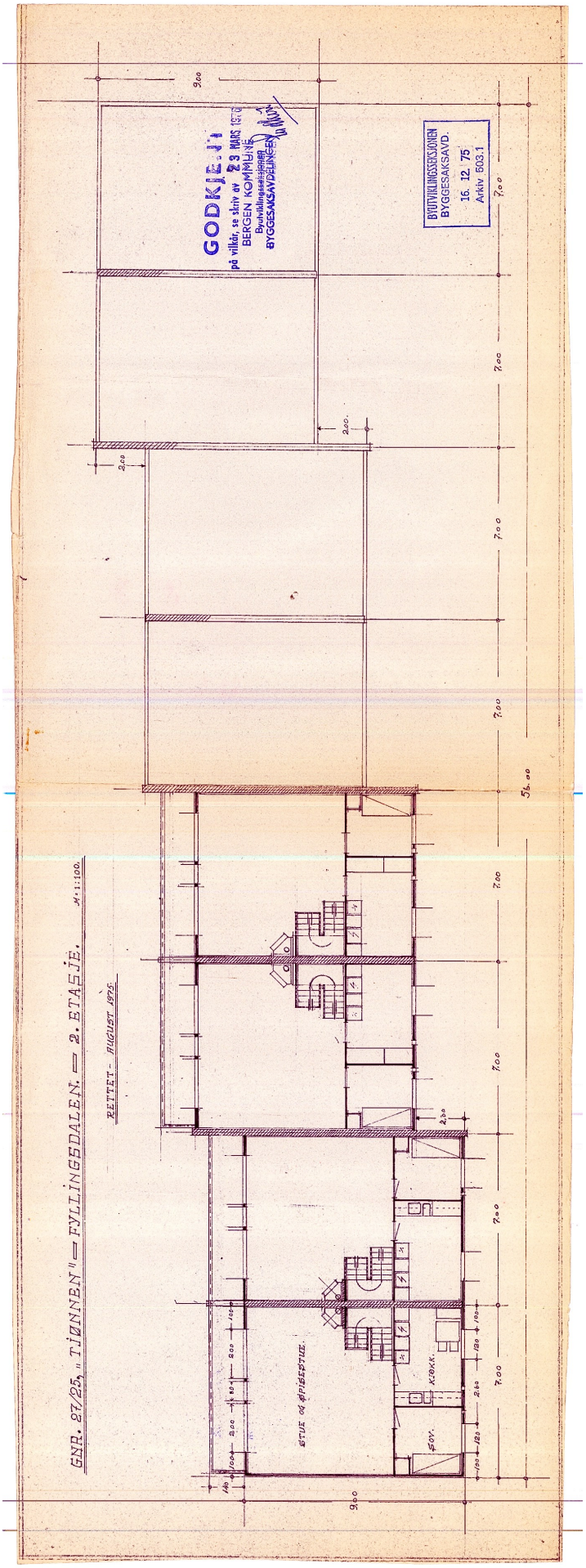
Vedlegg: Kommunalinformasjon



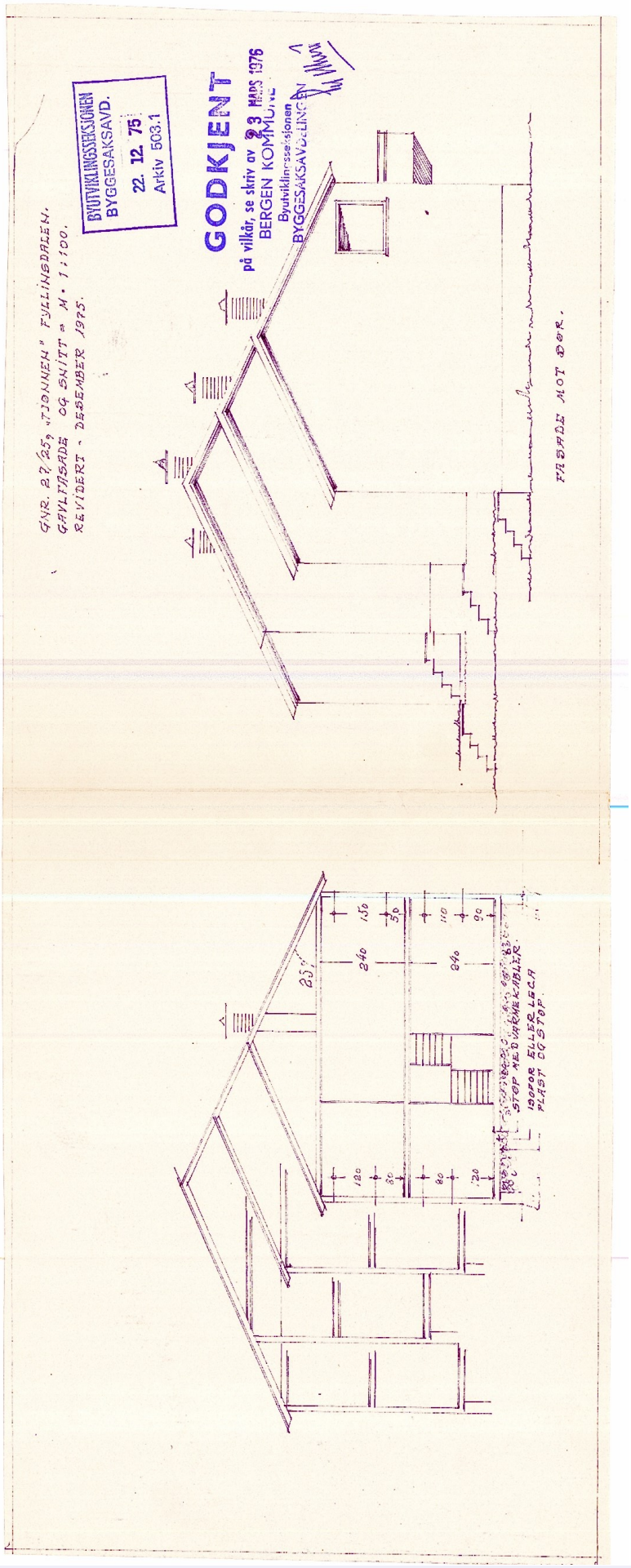
Vedlegg: Kommunalinformasjon



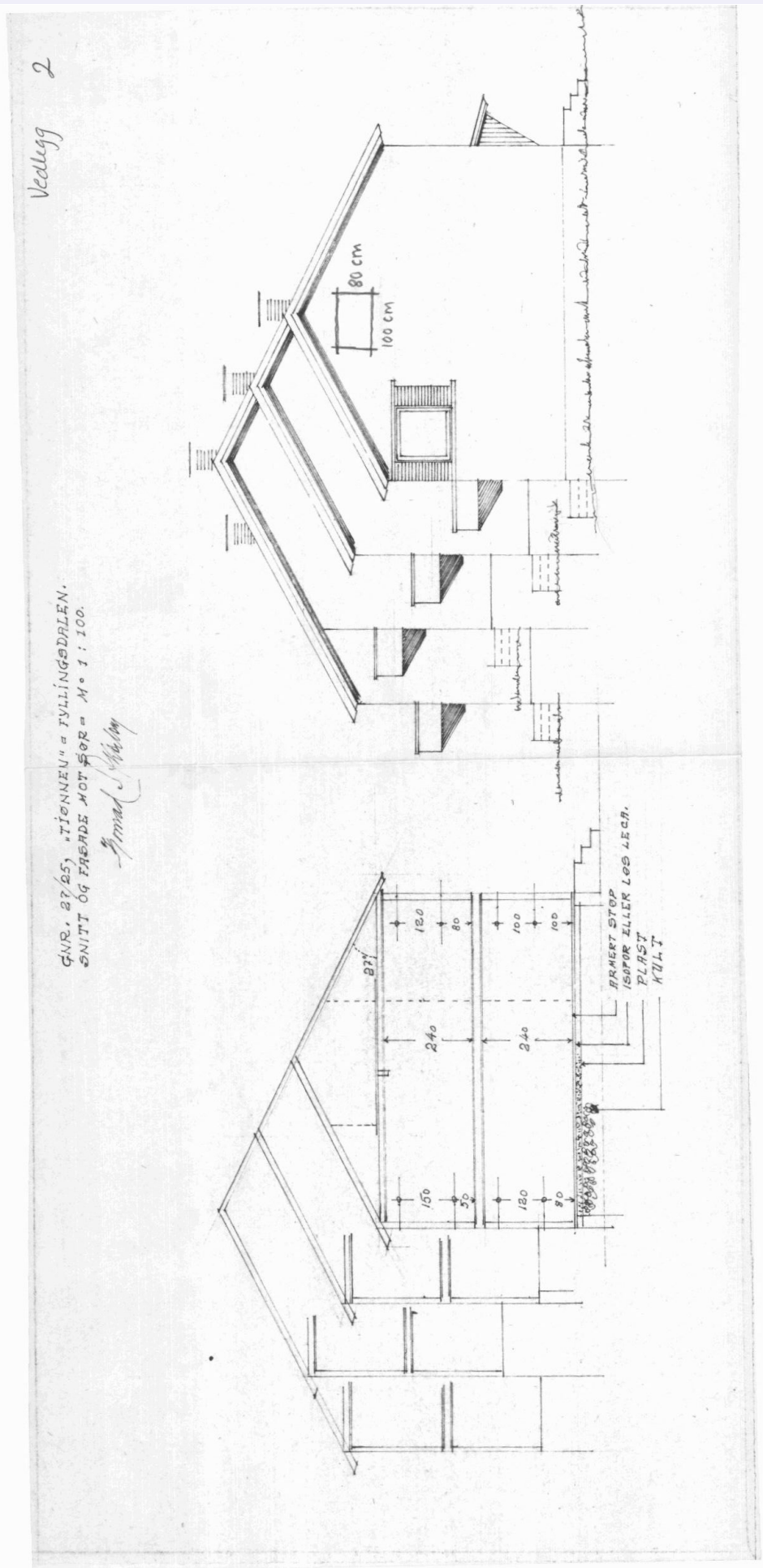
Vedlegg: Kommunalinformasjon



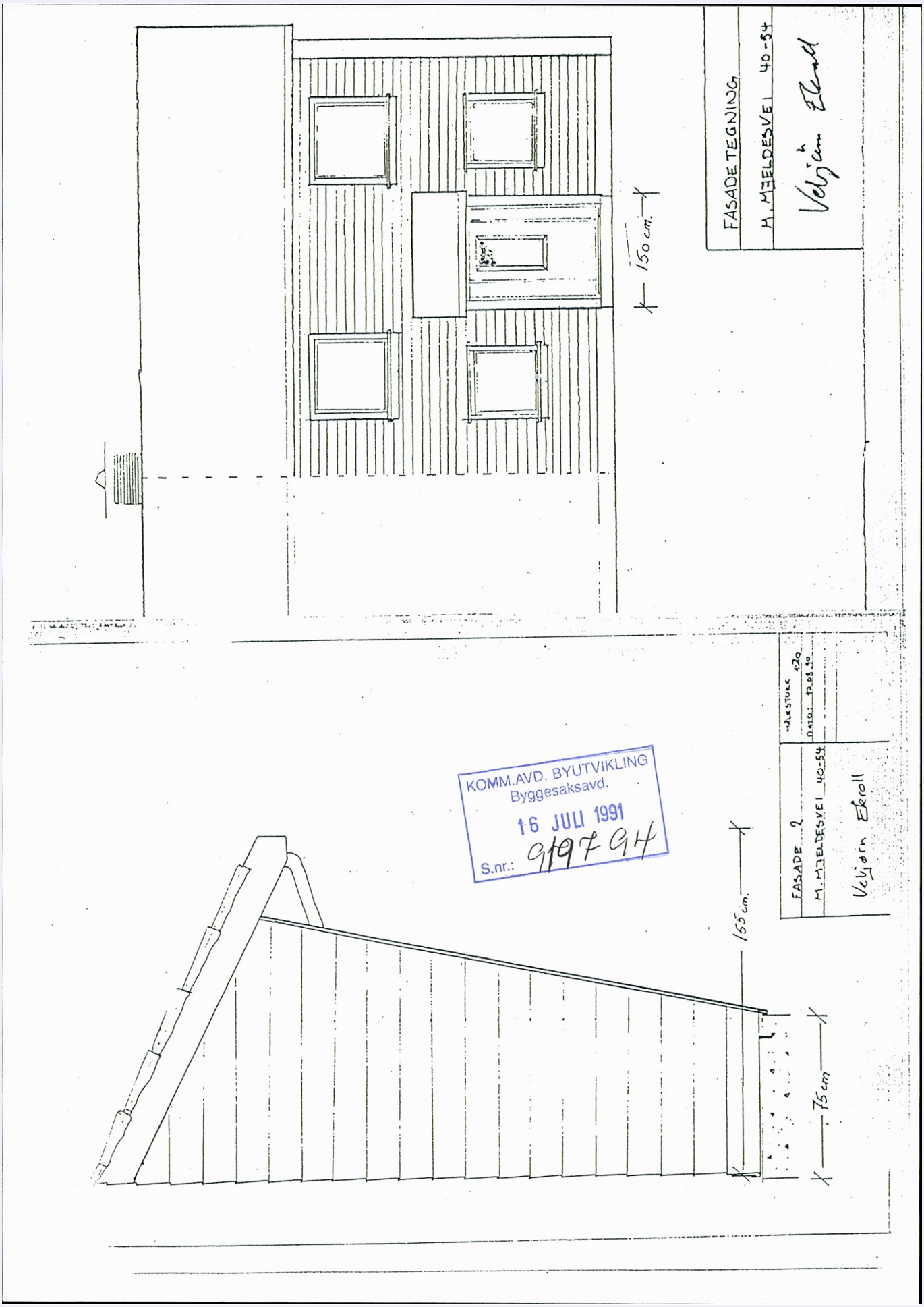
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Byggmester Konrad Akselsen,
Fageråsen 22 a,
5030 LANDÅS

LS/GS 27:9.1977
Arkiv 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

FANA, GNR. 27, BNR. 25, Tjønnen.

Ved befaring har en funnet at det ikke er noe til hinder for at midlertidig brukstillatelse kan gis.

Før ferdigattest kan utstedes må parkeringsplass være ferdig finplanert og tilfylling og planering langs boligbygg være utført.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten
bygningsinspektør

L. Sørstrønen
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Kjetil Roti
Monrad Mjeldes vei 40
5161 LAKSEVÅG

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200808341/19 GMKR	EBYGG–5210	120913

SAMTYKKE TIL MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a

Eiendom	:	Gnr 27 Bnr 79
Tiltakets adresse	:	Monrad Mjeldes Vei 40
Tiltakets art	:	Tilbygg rekkehus
Tiltakshaver	:	Kjetil Roti

Saksgrunnlag:
Til samtykke datert 24.10.2008 kom det 15.11.2010 inn melding om endring av gitt samtykke.

Endringen består i at altanen utvides i dybden og det oppføres trapp fra altan til hage.

Dispensasjoner:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i samme lovs § 70 nr. 2 for bygging i nabogrense mot gnr 27 bnr 78.

Tiltaket fører ikke til at bygningen kommer ytterligere i strid med avstandsbestemmelsene i forhold til dagens situasjon**.**

Meldingen:
I medhold av plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes melding om mindre tiltak på bebygd eiendom, mottatt bygningsmyndighetene *15.11.2010,* for:

- **Utvidelse av altanen i dybden og oppføring av trapp fra altan til hage.**

Bygningsdeler nærmere nabogrense enn 4 meter må brannsikres ihht. TEK.

Det vises for øvrig til meldingens vedlagte dokumentasjon, mottatt bygningsmyndighetene *15.11.2010.*

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det foreligger merknad fra Vedis Bjørndal, Monrad Mjeldesvei 44.

Merknaden går i hovedsak på fare for brannsmitte mellom boenhetene. Bjørndal er ikke direkte nabo til Monrad Mjeldesvei 40, og samtidig skal brannsmitte hindres ved brannsikring ihht. TEK.

Tiltaket:
Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Oppstart og ferdigstillelse av tiltaket:
Ved oppstart av tiltaket må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret. Likeledes må det når arbeidet er ferdig, innsendes underretning om dette.

Reviderte planer:
Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200808341.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6998
og e-postadresse: Glenn.Kristensen@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Glenn M. Kristensen - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder

Kopi:

Vedis Bjørndal, Monrad Mjeldesvei 44, 5161 LAKSEVÅG

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200808341 Dok.nr. 3
Gnr. 27 Bnr. 79
Mottatt 20. 06. 2008
Avdeling/kontor: BYBYGG
Saksbehandler:
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

Per Helge Nord
Monrad Mjeldesvei 42
5161 Laksevåg

Kjetil Roti
Monrad Mjeldesvei 40
5161 Laksevåg

Bergen 17.06.08

Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer v/ Glenn M. Kristensen
Postboks 7700
5020 Bergen

Saksnummer 200808341 og
Saksnummer 200808343, mangler ved melding om mindre tiltak.

Vi viser til deres brev av 21.05.08, og sender dem vedlagte dokumentasjon.

Mvh

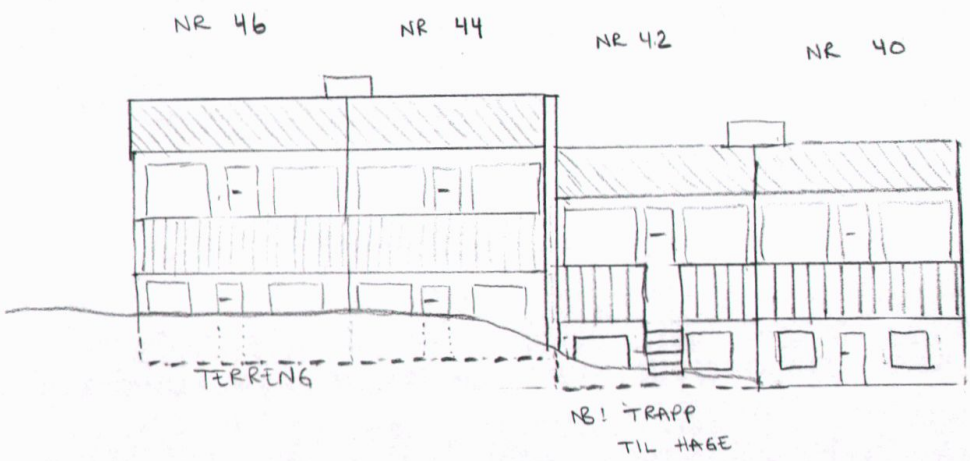
Per Helge Nord
Per Helge Nord

Kjetil Roti
Kjetil Roti

Vedlegg 6

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SETT FRA
"HAGEPERPEKTIV"





Bilde tatt fra nåværende altan nr 42. Utsikt mot nr 44. (blå altan)



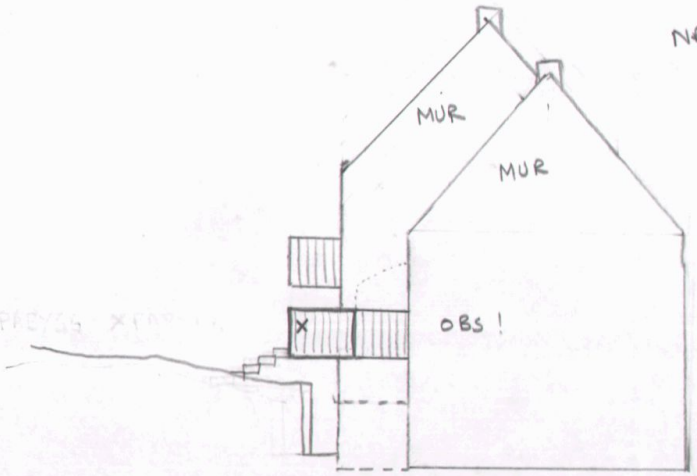
Bilde tatt fra sov 2 i nr 42. Utsikt mot hage.



Nr 42. Sett fra hage.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

"SNITT", SETT FRA YTRE HUSVEGG NR 40 MOT REKKE AV HUS.

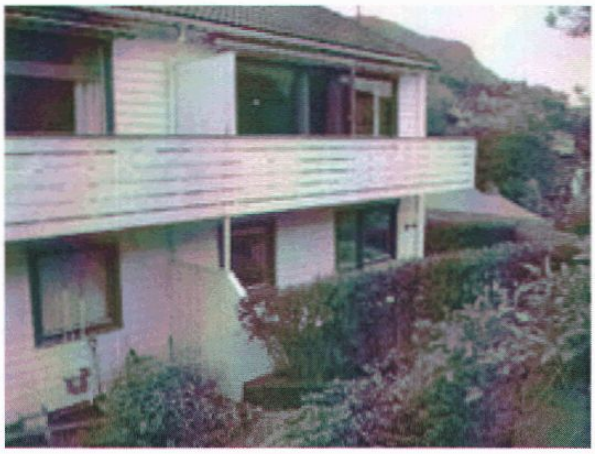


MERK:
NR 44 + NR 46 LIGGER CA 1,5 M HØYERE I TERRENGET ENN NR 40 + NR 42, SE OGSÅ VEDLAGT FOTO.

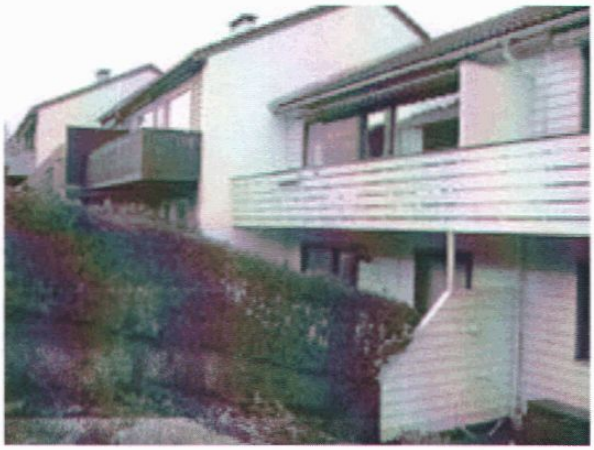
NR 44 + 46 PARALLELLE

NR 40 + 42 PARALLELLE

OBS! "SE OGSÅ TEGNING "FUGLEPERSPEKTIV".
X = PÅBYGG
TRAPP KUN FRA NR 42, IKKE NR 40

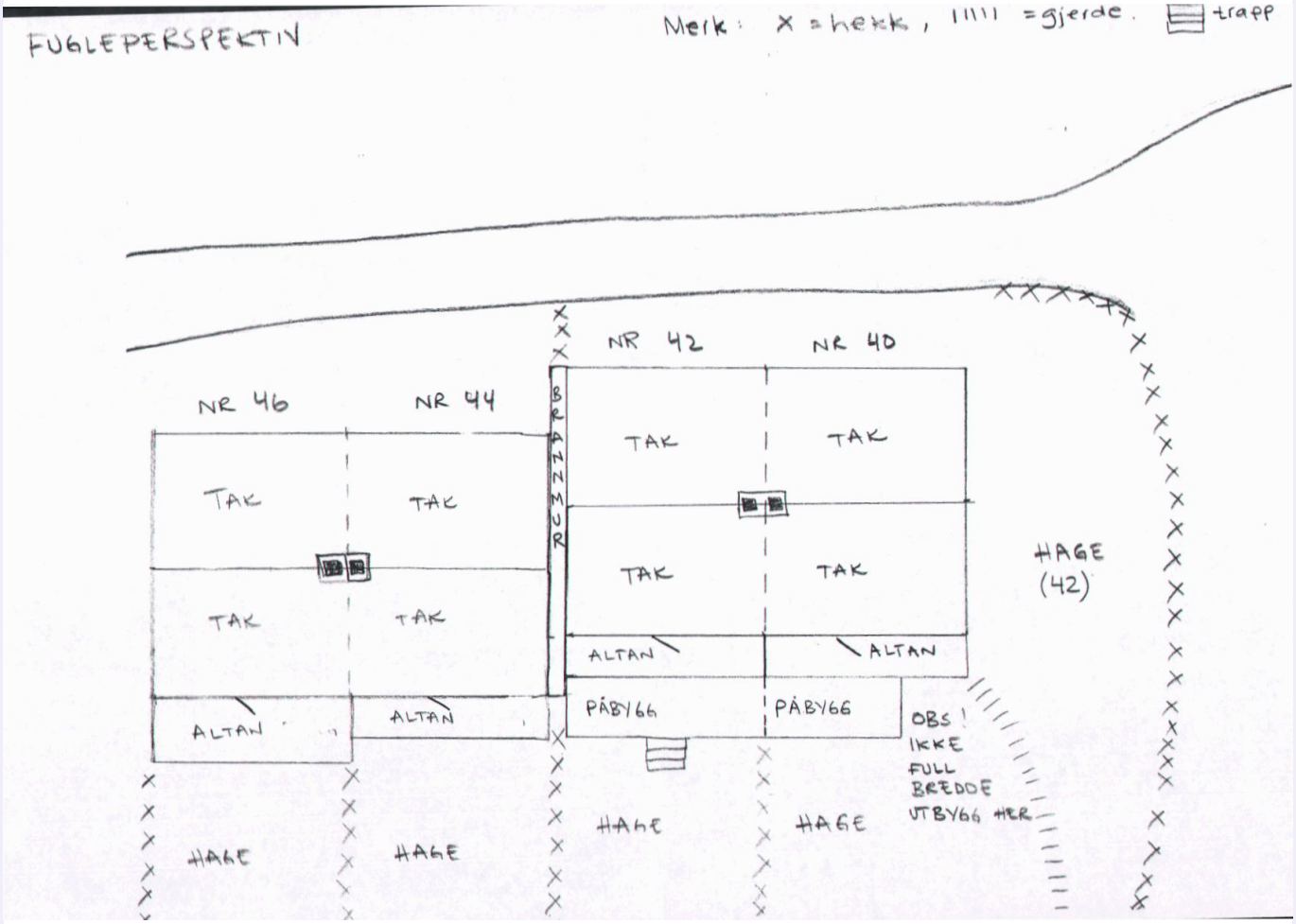


Nr 40. (lengst mot høyre).
Nr 42. (halve, venstre del av bilde)

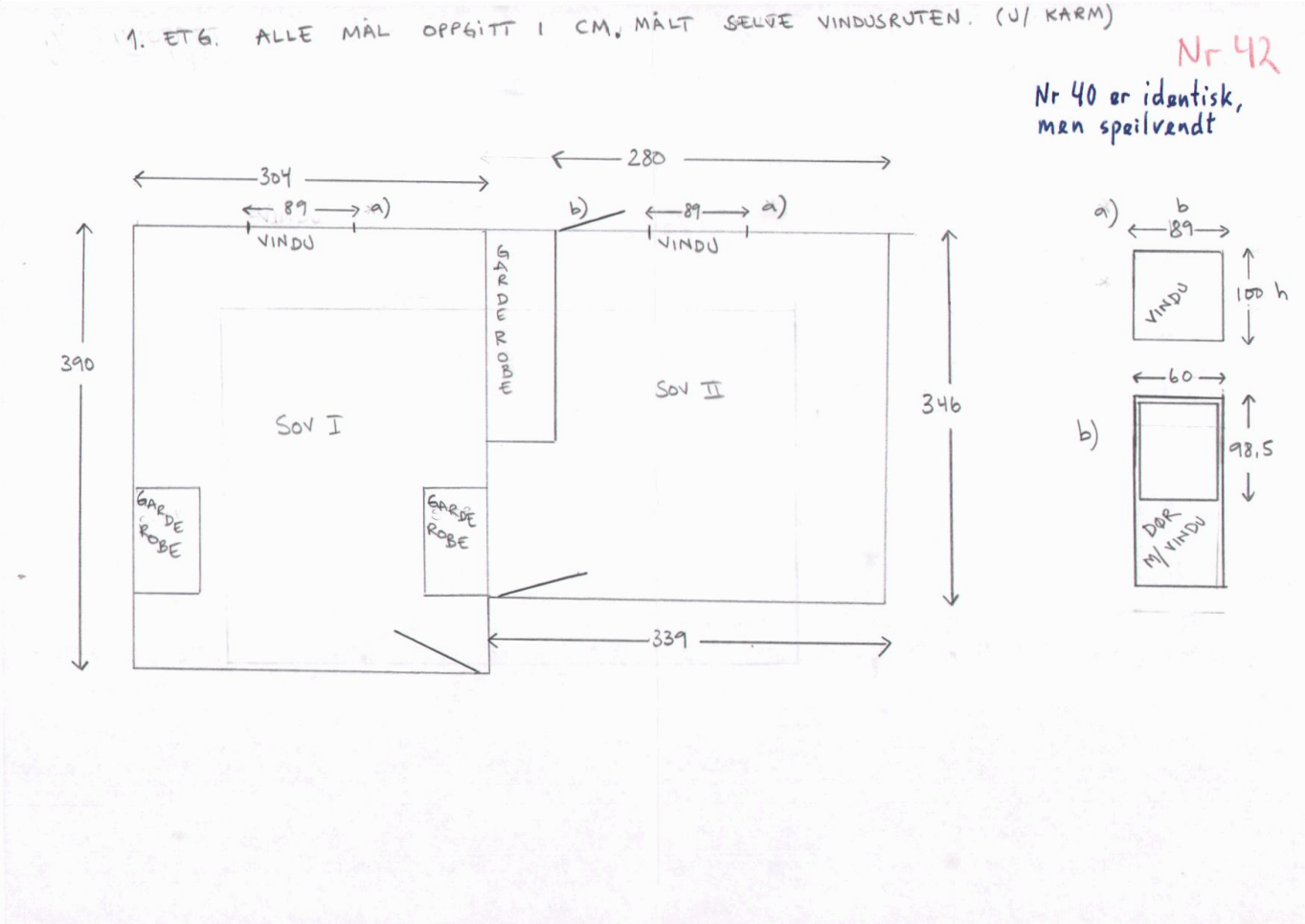


Nr 42. (lengst mot venstre i bilde)
Nr 40. (halve, mot høyre i bildet)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2711260313 / Petter Krantz, tlf. 45200400
Monrad Mjeldes vei 40, 5161 Laksevåg Gnr. 27, bnr. 79 (Ideell andel 1/1.) og Gnr. 27, bnr. 25 (Ideell andel 1/8.) i Bergen kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

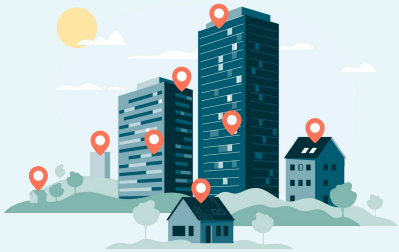
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2711260313
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.11.2026

Petter Krantz
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

452 00 400
petter.krantz@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no