NORDVIK

Ole Irgens' vei 39

4 soverom | 132 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ole Irgens' vei 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
78	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



En sentrumsperle m/ 4 soverom i fantastiske Starefossen | Egen garasje m/port | Nydelig utsikt og solforhold | 2 bad

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**225 840,-**
Totalpris	**9 215 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 142,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til denne flotte selveierleiligheten i attraktive og nydelige Starefossen. Nyt panoramautsikt over byen og upåklagelige solforhold i et av Bergens fineste nabolag. Her bor man omkranset av fjell, samtidig som en kan rusle ned til sentrumskjernen på et par minutter.

- Garasje m/port.
- Varmepumpe i begge etasjer og spesialbygd peis
- God planløsning og fire soverom
- Egen herlig balkong
- To bad
- Takfornyet og nymalt/behandlet fasade
- Lave felleskostnader
- God lagringsplass i tre boder

Området:

- Et av byens mest attraktive boligområde
- Umiddelbar nærhet til fjell og turstier for den aktive
- Gå ned til sentrum på et par minutter og nyt hva byen har å tilby
- Panoramautsikt over byen
- Nærhet til alt man skulle måtte trenge i hverdag

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

IMOTIV.NO

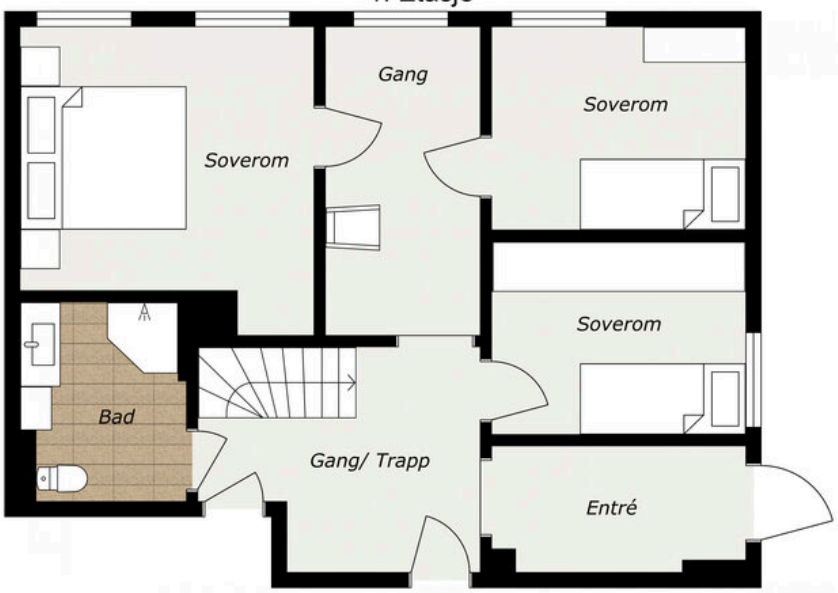
Ole Irgens' vei 39
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Ole Irgens' vei 39
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 59 kvm


GREAT














SAMSUNG












































39


POST
39





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0040/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Irgens' vei 39, 5019 BERGEN
Gnr 166, bnr 1058, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Christoffer Ole Ringdal
Barbara Danuta Damasiewicz

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 215 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 228 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré 4,4m², gang: 14,1m², soverom 1 13,3m², soverom 2 7,3m², soverom 3 7,4m², bad 5,3m²
BRA-e: 5 kvm. Bod 1 1,4m², bod 2 3,1m²
Total BRA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Gang 6,9m², soverom 7,9m², bad 3,2m², soverom/kontor 11,9m², stue/kjøkken 41,7m²
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod 11,9m²
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Standard
Boligen strekker seg over to plan hvorav 2.etasje har vært gjennom moderniseringer med blant annet nytt bad og kjøkken, spesialbygd, rentbrennende peis og installasjon av varmepumpe.

Kjøkkenet er levert fra Epoq og byr på en liten frokostbar, perfekt for den sosiale matlagingen. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, så her kan hobbykokken virkelig boltre seg.

Det er en delvis åpen stue-/kjøkkenløsning på hele 41,7 m^2 med plass til både sofa- og spisegruppe. Fra stuen er det tilkomst til den herlige balkongen med nydelig utsikt og herlige solforhold, her kan man nyte å bo på toppen av Bergen by.

Videre byr 2.etasje på både soverom og soverom som er innredet som kontor, med mulighet for å trekke seg tilbake i ro og mak. I tillegg finner man boligens oppgraderte bad, som ble modernisert i 2020/2021.

I 1.etasje finner man ett til bad, perfekt for det travle familielivet. Her har man også tre soverom.

I tillegg til alt er det også felles vaskekjeller, og så har boligen egen garasje med muligheter for el-lader. De er lagt opp til strøm til garasjen.
Her ligger det virkelig til rette for at både store og små kan trives!

Parkering
Parkering i garasje - med strøm som gir muligheter for el-lader.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende oppgraderinger:
- Pusset opp 2.etasje, med nytt bad og kjøkken (2020/2021)
- Endret på planløsning (2020/2021)
- Ny spesialbygd rentbrennende peis (2020/2021)
- Installert varmepumpe multisplitt med en innedel i hver etasje (2020/2021)
- Oppgradert to soverom i kjeller med vegger, gulv og noe elektrisk (2022-2026)
- Lagt takbelegg på garasjen (2025)
- Rehabilitert og malt fasade (2025-2026)
- Utskiftning av skifertak med renner og avløp og pussing av piper (2025-2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- AOG Bygg AS, nytt bad 2 etg. 2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- AOG Bygg AS, nytt bad 2 etg. 2020.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- AOG Bygg AS, nytt bad 2 etg. 2020. Dokumentasjon ligger i boligmappen.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bergen Air byttet tak og renner, rehabiliterte skorstein, ble ferdigstilt i 2026. Eier har tekket tak på garasje selv i eiertiden.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Laksevåg Elektro AS 2022, opplegg til varmepumpe Monsen Elektro AS 2021, alt elektrisk nytt i 2 etg. Bravida AS 2026, 2 nye stikkontakter 1 etg.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- AOG Bygg AS nytt bad og kjøkken i 2 etasje 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Flyttet vegg i 1 etg. 2025/2026 for å lage to rom med samme størrelse.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv:
- Fukt i kjeller, er bedret etter lukking av gammel skorstein som ikke er i bruk lengre.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Fukt i garasje, er bedret etter tekking av taket. Noen vinduer er gamle.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige

vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv:
- Det er inne søknad om bygging av 2 sportsboder i hagen, en til hver seksjon. Seksjon 2 har også inne søknad om innredning av loft og bygging av takark i bakkant.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar Salte

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell
- Gulv mot grunn av betong
- Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner
- Etasjeskiller av trebjelkelag
- Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner
- Utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer
- Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer
- Taket er tekket med sutak, papp, lekter og takstein

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Overflate vegger og himling
- Membran, tettesjiktet og sluk

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Terrengforhold
- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Overflate gulv
- WC og innvendige vann- og avløpgsrør
- Varmtvannsbereder

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og følgende medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Kombo kjøl/frys
- Stekeovn
- Kombi mikro/stekeovn
- Platetopp
- Frys i kjeller
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- En lampe i gangen i 2.etasje
- TV i stuen

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badene
- Peis i 1. og 2. etasje
- Varmepumpe i 1. og 2. etasje
- Elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 497 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 142,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Vedlikehold
- Bygningsforsikring

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 15 708,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 15 708,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 10 431,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 10 431,- for inneværende år,

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 780 710,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 122 841,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet er et løst organisert sameie og det foreligger ikke regnskap, budsjett o.l. Ved behov for vedlikehold eller andre planer i sameiet må kostnaden dekkes etter sameiebrøk.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 575,- pr. 18.05.2026

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 437 kvm (Eiertomt)
Skrånet tomt som er opparbeidet med trapper, murer, skifer, terrasse, grus, plen og noe beplantning.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ole Irgens vei 39! Denne boligen har en sjelden og høyst ettertraktet beliggenhet på Starefossen - et av Bergens mest eksklusive og etablerte boligområder. Her bor man høyt og fritt, i rolige og skjermede omgivelser, med en kvalitet som kjennetegner de beste adressene i byen.

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet i Starefossen med nydelig utsikt. Fra eiendommen er det kun en kort spasertur ned til Bergen sentrum, med alt en skulle ønske seg av servicetilbud, restauranter, kaféer, kino, uteliv, kultur og shopping.

For den aktive er området et perfekt utgangspunkt for både korte og lange turer. Selv i en travel hverdag kan du få tid til en fjelltur, med Fløyen og Ulriken som nærmeste nabo. Isdalen og rundløypen rundt Store Lungegårdsvannet er andre populære tursteder, begge er opplyst på mørke vinterkvelder.

Like i nærheten ligger Bergens største arbeidsplass, Haukeland sykehus, samt Odontologen, Høyskolen, Universitetet, Kunsthøyskolen og Ado Arena. I området finner du også barnehager, skoler og butikk.

Det er ikke uten grunn at Starefossen er et av byens mest populære boligområder. Velkommen!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.02.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for to røykpiper og ildsteder datert 13.05.1939.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger:
2.etasje:
- Kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt og godkjent som spisestue
- Kontor er opprinnelig byggemeldt og godkjent som kjøkken
- Bad er utvidet til deler av gang og soverom
- Det er fjernet dør fra entré til stue

1.etasje:
- Det gjøres oppmerksom på at rommet i dag benyttes som soverom. På godkjente endringstegninger fra 1995 er rommet benevnt som garderobe. Av eldre godkjente tegninger fremgår det at rommet opprinnelig var innredet og godkjent som kjøkken. Megler har ikke mottatt dokumentasjon som avklarer bakgrunnen for endringen av rombetegnelse fra kjøkken til garderobe. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagt tegningsmateriale og øvrig dokumentasjon.
- Deler av soverommet som er vegg i vegg med ovennevnte soverom er forminsket

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan uregulert, men er i kommuneplanen avsatt til ytre fortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Fjellsiden - dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - dekningsgrad 100%
- Støysone - vei støy, gul sone - dekningsgrad 51,2%
- Støysone - rød støy, gul sone - dekningsgrad 51,2%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr/bnr 199/1029 - tilbygg - tomannsbolig, vertikaldelt - igangsettingstillatelse - saksnr. 20215759 og 202217143
Omhandler et tilbygg på tomannsbolig i Ole Irgens vei 9, ut i fra kart ser det ikke ut som dette er gjennomført enda.

- Gnr/bnr 166/1045 - ombygging - rekkehus - igangsettingstillatelse - saksnr. 202418706
Omhandler bruksendring fra av del av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel i Ole Irgens vei 26.

- Gnr/bnr 166/1048 - påbygg - enebolig m/hybel/sokkelleil. - igangsettingstillatelse - saksnr. 202025804
Omhandler påbygg til enebolig i Ole Irgens vei 29. Ut ifra kart ser det ut til at tiltaket er påbegynt, det er usikker om det er ferdigstilt.

- Gnr/bnr 166/1056 - ombygging - tomannsbolig, vertikaldelt - igangsettingstillatelse - saksnr. 202516791
Omhandler bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller- og loftsetasje, samt fasadeendring ved å innsette ny dør, og utvendig sportsbod, som er Ole Irgens vei 37 som er nærmeste nabo.

- Gnr/bnr 166/1065 - ombygging - tomannsbolig, vertikaldelt - rammetillatelse - saksnr. 202512720
Omhandler fasadeendringer i Ole Irgens vei til 46, det varsles i nabovarselet at det senere skal søkes om ny boenhet i 1.etasje.

Det må påregnes økt støy og veitrafikk under byggeperioder.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

4601/166/1058/1:
Tinglyst 27.07.1938 - Dokumentnr: 5051 - Bestemmelse om bebyggelse
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 05.08.1938 - Dokumentnr: 5183 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 18.04.1939 - Dokumentnr: 2813 -
Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Best. om fjerning av garasje m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 25.06.1996 - Dokumentnr: 16443 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 130/222

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar alle inkludert kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 183 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ole Irgens' vei 39

Nabolaget Starefossen/Nystuen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	17 min 1.6 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	8 min 3.5 km
Danielsen Intensivgymnas	19 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km

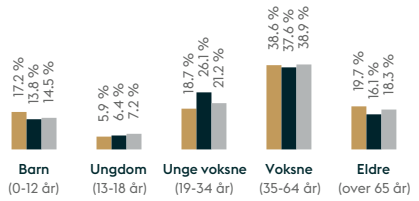
Offentlig transport

Starefossbakken Linje 11	1 min 0.1 km
Fløen Linje 2	20 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 1.8 km
Bergen Flesland	24 min

Barnehager

Starefossen barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 0.5 km
Fjellsiden barnehage (0-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km
Skansemyren barnehage (0-5 år) 55 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Starefossen/Nystuen	1 057	485
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Starefossen nærmiljøanlegg	5 min
Skansemyren idrettsplass	7 min
Sammen Årstad	20 min
MOVA Sandviken	5 min

«Fantastisk utsikt, beliggenhet, nærhet til sentrum og skog og mark!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Ole Irgens' vei 39
5019 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Benjamin Holmar Salte
Dato: 26/05/2026

Nedre bjørkåsen 5
Nesttun 5228
40241908
benjamin.salte@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:166, Bnr: 1058
Hjemmelshaver:	Christoffer Ole Ringdal og Barbara Danuta Damasiewicz
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	437 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1938

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.05.26
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Christoffer Ole Ringdal og Barbara Danuta Damasiewicz
Tilstede under befaringen:	Christoffer Ole Ringdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt som er opparbeidet med trapper, murer, skifer, terrasse, grus, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkesler. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, papp, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1938 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Ole Irgens vei. Området består i hovedsak av tilsvarende boligbebyggelse og har kort avstand til blant annet Haukeland universitetssjukehus, Odontologen, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole. Eiendommen ligger også fint til med nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet mot Ulriken, Svartediket, Rundemannen og Fløyen. Det er kort vei til Bergen sentrum, og området har gode bussforbindelser.

Takstobjektet:
Selveierleilighet over 2 plan.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4,9m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, peis i 1. og 2. etasje, varmepumpe i 1. og 2. etasje, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av både plast og støpejern og avløpsrør av både plast og kobber. Til 2. etasje er det benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv 1 etasje: Bad har fliser, soverom 2 og 3 har parkett, resterende rom har laminat.
Gulv 2. etasje: Badet har fliser, resterende rom har parkett.

Vegger 1. etasje: Entré og gang har malt strie og brystningspanel, soverom 1 har malt strie, soverom 2 og 3 har slette malte overflater og bad har fliser.
Vegger 2. etasje: Bad har fliser, resterende rom har slette malte overflater.

Tak 1 etasje: Bad har panel, resterende rom har tak-ess plater.
Tak 2. etasje: Tak-ess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten. Hjemmelshaver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:
I 2026:
- Skiftet tak og renner
- Rehabilitert skorstein
- Tekket tak på garasje (ufaglært)
- Flyttet soveromsvegg i 1. etasje (ufaglært)
- Montert 2 nye stikkontakter i 1. etasje

I 2020:
- Flyttet toalettrom, gjort om til kjøkken og bad.
- Satt inn en ståldrager over kjøkken (det er ikke fremlagt dokumentasjon om arbeidet er byggemeldt eller drager er riktig dimensjonert).
- Nytt kjøkken og bad
- Nytt elektrisk anlegg til 2. etasje
- Nytt gulv og overflater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	78			5
1. etasje	54	5		
Kjeller		12		
SUM BYGNING	132	17		5
SUM BRA	149			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		15		
SUM BYGNING		15		
SUM BRA	15			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer er oppgitt i innvendige overflater, etter rombetegnelsen, er ca og avvik kan forekomme.

2. etasje:
Gang: 6,9m².
Soverom: 7,9m².
Bad: 3,2m².
Kontor: 11,9m².
Stue/Kjøkken: 41,7m².

1. etasje:
Entré: 4,4m².
Gang: 14,1m².
Soverom 1: 13,3m².
Soverom 2: 7,3m².
Soverom 3: 7,4m².
Bad: 5,3m².

BRA-e:

Bod i 1. etasje på ca 1,4m².
Bod i 1. etasje på ca 3,1m².
Bodareal i kjeller på ca 11,9m².

MERKNADER OM AREAL:

Hjemmelshaver informerer om at leiligheten disponerer 2 stk boder i 1. etasje og bodareal i kjeller.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. måleregelene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 15,4m².
Garasje som er oppført med betong vegger. Flatt tak i betong med overliggende terrassedekke.
Leddport i aluminium el. portåpner.
Støpt gulv.

Det er registrert en del riss, setninger og avskalling i murpussen. Eier opplyser om at garasjen har vært fuktig, men dette har bedret seg noe etter eiers og nabos garasjetak er tekket. Tekkingen er utført på egeninnsats.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Benjamin Holmar Salte

Tømrersvenn, fagskoleingeinør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

26/05/2026



Benjamin Holmar Salte

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen antas fundamentert på faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og nærmere grunnforhold er ikke kjent. Fundamenter, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn er utført i betong. Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner. På bygninger av denne alder må det påregnes økt risiko for fuktvandring i grunnmur og gulv mot grunn, da det på oppføringstidspunktet normalt ikke ble utført fuktsikring på samme måte som etter dagens byggeskikk.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringens funksjon med sikkerhet ved visuell kontroll. Forhold under terreng, som vannsig, grunnforhold, fjellforløp og tilstand på drenssystem, kan ha betydning for fuktbelastning mot konstruksjonen. Drenering har også begrenset forventet brukstid, normalt ca. 20–60 år avhengig av grunnforhold og utførelse.

Det ble kun registrert synlig grunnmursplast/knotteplast ved blomsterbed. Manglende eller begrenset synlig utvendig fuktsikring øker risikoen for fuktvandring i grunnmur.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, da flere av veggene var åpne mot grunnmur og tilgjengelige for visuell kontroll. Rom som er helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt, og kan ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Vurdering:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for drenering/fuktsikring vurderes å være passert. På bakgrunn av bygningens alder, konstruksjonsmåte og begrenset dokumentasjon på drenering/fuktsikring, vurderes grunnmur og underetasje som risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og skjulte fuktskader. Drenering og fuktsikring bør holdes under jevnlig oppsyn. Oppgradering/utskiftning må påregnes på sikt, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

På befaringsdagen ble det ikke registrert tydelige terrengmessige avvik, større vannansamlinger eller synlig fall mot grunnmur.

Eier opplyser imidlertid at det ved store nedbørsmengder kan bli fuktig ved dør til felles vaskekjeller, som ligger helt/delvis under terreng. Dette kan tyde på at vann ikke ledes tilstrekkelig vekk fra konstruksjon ved store nedbørsmengder. Underetasjer og kjellerrom under terreng regnes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt, kondens og vanninnsig fra terreng.

TG2 vurderes med bakgrunn i eiers opplysninger om fukt i felles vaskekjeller ved store nedbørsmengder, samt at deler av bygningsmassen ligger under terreng. Forholdet bør holdes under oppsyn, særlig ved kraftig nedbør.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår. Eier opplyser om at ytterveggene nylig er malt.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.
Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig murpuss en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Murkonstruksjoner og murpuss er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er oppbrukt på veggkonstruksjonene, eldre veggkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Over halve forventete levetid er overskredet på utvendige flater. Murpussen må jevnlig kontrolleres og oppgraderes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre murpuss og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Over forventete levetid på bjelker (jern) over vinduer er oppbrukt. Dersom det danner seg sprekker/riss over og i områdene rundt vinduene må forholdet holdes under oppsyn, dette kan være tegn på at bjelkene må skiftes ut. Skader på bakenforliggende konstruksjoner/bjelker og tilsvarende øker risikoen for riss/sprekker i murpussen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

Vinduer og dører:
Vinduer er av varierende alder og utførelse. Det er registrert enkelte eldre vinduer fra 1977 og 1980. Ett av vinduene fra 1977 har punktert glass, og enkelte eldre vinduer fremstår noe trege i funksjon. Dette vurderes som alders- og bruksslitasje.
I 1. etasje er det registrert 2 stk. vinduer fra 2020 med 3-lags isolerglass. Disse fremstår med normal/god funksjon. I 2. etasje er det også registrert 2 stk. vinduer fra 2020 med 3-lags isolerglass, med normal/god funksjon.

Det er i tillegg registrert råteskader i et mindre kjellervindu. Vinduet vurderes å ha vesentlig lokal materialsvikt, og utskiftning/utbedring må påregnes. Forholdet er vektlagt i vurderingen, men samlet tilstandsgrad for punktet settes til TG2 da øvrige vinduer og dører hovedsakelig har avvik knyttet til alder, punktert glass, slitasje og redusert funksjon.

Entrédør i 2. etasje er malt hvit og merket B30/35 dB. Døren fremstår med normal/god funksjon.
Ytterdør i 1. etasje er malt og har glassfelt. Døren fremstår med normal funksjon.
Balkongdør i 2. etasje er utført i malt treverk med glassfelt. Døren fremstår slitt og har redusert/dårlig funksjon.

TG2 vurderes for eldre vinduer og balkongdør på grunn av alder, punktert glass, tregheter/redusert funksjon og slitasje, samt råteskader i kjellervindu. Kjellervindu med råteskader bør skiftes/utbedres.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer og sutaksbord. Taktekkingen er av skiferstein og eier opplyser om at dette var skiftet av firma i 2026, samt rehabilitering av skorstein.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen utover det som anses å være normalt i henhold til alder.
Lufting fra lufteventiler via takhetter.

Det ble registrert enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen. Forholdet vurderes å kunne stamme fra tidligere lekkasjer, da det ikke ble registrert tegn til aktiv fukt eller pågående lekkasje på befaringsdagen, samt at yttertaket nylig er tekket om. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG1 vurderes på bakgrunn av at konstruksjonen fremstår med normal funksjon iht alder og uten registrerte vesentlige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2026

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er benyttet sutak, papp, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst fra eier at taktekkingen ble skiftet i 2026, arbeidene skal ha omfattet taktekking, undertak, lekter og takrenner. Skorstein skal også være rehabilitert i forbindelse med arbeidene. Vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, og undertak/lekter er kun vurdert i den grad dette var synlig eller tilgjengelig. Videre levetid vil være avhengig av utførelse, materialvalg, vedlikehold og lokale værpåkjenninger.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Eier opplyser om at loftet tilhører/er tilknyttet annen eierseksjon og inngår derfor normalt ikke som en del av denne bruksenheten. Loftet var likevel tilgjengelig/åpent på befaringsdagen, og det ble foretatt en enkel visuell besiktigelse fra tilgjengelig område.

Det er kaldtloft med valmet takkonstruksjon. På loftet er det synlige sperrer og sutaksbord. Det ble registrert enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen. Forholdet vurderes å kunne stamme fra tidligere lekkasjer, da det ikke ble registrert tegn til aktiv fukt eller pågående lekkasje på befaringsdagen, samt at yttertaket nylig er tekket om.

Det er montert nye ventiler i yttertaket, noe som gir bedre lufting av loftsrommet.

Det ble ikke registrert synlige svekkelser i konstruksjonen, men loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Fra stue i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 4,9 m2.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

©mstr.no

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er benyttet fliser på veggflatene og panel i himlingen.

Badets alder er usikker og ikke dokumentert. Overflater og utførelse fremstår som eldre.

Det er registrert ufagmessige/mangelfulle overganger mellom gulv og vegg, blant annet med brede fugede partier der utførelsen ikke fremstår som en normal flislagt våtromsdetalj. Forholdet gir usikkerhet rundt oppbygning og tetthet i overgang mellom gulv, vegg og eventuelt underliggende tettesjikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse.

Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Ut ifra alder og utførelse kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 er gitt på grunn forventet brukstid for våtrommet er antatt passert, usikker dokumentasjon og mangelfull/ufagmessig utførelse i overgangssoner. Forholdet gir økt risiko for fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjoner.

Merknader:

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Badets alder og oppbygning er ikke dokumentert. Det er registrert enkelte ufagmessige/mangelfulle detaljer i overgang mellom gulv og vegg, blant annet brede fugede partier hvor utførelsen gir usikkerhet rundt tetting og oppbygning. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige registrerte avvik på våtrommet.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder/usikker dokumentasjon og mangelfull/ufagmessig utførelse i overgangssoner mellom gulv og vegg. Det ble ikke registrert synlige skader på selve gulvflisene, men utførelsen gir økt risiko for fuktpåvirkning dersom overgangene blir utsatt for vannsøl eller lekkasje.

Merknader:

©mstr.no

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk i dusj og støpejernssluk på gulv, begge av eldre dato.

Badet i inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett på forhøyet nivå.

Hulltaking:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsone, med måling av fukt i bunnsvill. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i konstruksjonen på befaringsdagen. Det ble imidlertid registrert svertesopp/misfarging på baksiden av gipsplaten som veggflisene antatt er limt på. Forholdet tyder på at veggkonstruksjonen har vært utsatt for fukt-/kondenspåvirkning over tid.

Årsaken vurderes å kunne ha sammenheng med feil oppbygning av veggkonstruksjonen, blant annet bruk av plast/dampsperre i konstruksjonen. Dette kan ha medført kondensproblematikk. Det er ikke registrert tydelige skader på synlige overflater inne på badet, men funnet ved hulltaking gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og funksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
- Målingen viste vektprosent på 10,6%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedrørende fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er antatt oppbrukt på slukløsning og eventuell membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder, eldre sluk og påvist svertesopp/misfarging i veggkonstruksjon må oppgradering av våtrommet påregnes innen kort tid.

TG3 vurderes med bakgrunn i påvist svertesopp/misfarging i veggkonstruksjonen, sannsynlig feil oppbygning av våtromsvegg og usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres av fagkyndig.

Merknader:

7.2 Bad 2. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder på befaringsdagen.

Hjemmelshaver informerer om at badet ble pusset opp i 2020.

Merknader:

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler og nedsenket dusjsone.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder på befaringsdagen.

Merknader:

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen, samt dokumentasjon fremlagt av hjemmelshaver tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Badet inneholder: Baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap, vegghengt toalett og nedsenket dusjsone med foldedør i klart glass

Hulltaking:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsone, med måling av fukt i bunnsvill. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier i konstruksjonen på befaringsdagen.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
- Målingen viste vektprosent på 8,2%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedrørende fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Merknader:

Levetid:
- Smøremembran 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fra Epok med slette fronter, benkeplate i stein, over benkeplaten er det benyttet malte flater, veggplate ved vask, underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kjøl/fryseskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet fremstår i bra stand med normal slitasje i henhold til alder.
Det er montert vannsensor under vask og komfyrvakt ved platetopp.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra delvis 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Til 2. etasje er det benyttet rør-i-rør/plastrør til vannforsyning. Synlige deler av rørsystemet i 2. etasje fremstår som oppgradert og funksjonelt. Det er registrert sluk og avløpsrør av plast i 2. etasje.

Til 1. etasje er det registrert kobberrør til vannforsyning. Det er også registrert sluk og avløpsrør av både plast og støpejern. Deler av røropplegget/sluk- og avløpsløsningen i 1. etasje fremstår av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid vurderes å være oppbrukt for eldre sluk-/avløpsløsning og eldre vannforsyningsrør i 1. etasje. Eldre rør og sluk har økt risiko for lekkasjer, korrosjon, tetthetssvikt og plutselige skader. Tidspunktet for når utskiftning blir nødvendig er vanskelig å si, men eldre installasjoner bør holdes under jevnlig oppsyn og kontrolleres for lekkasjer, sprekker, rust/korrosjon og redusert funksjon.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på eldre vannforsyningsrør, sluk og avløpsrør i 1. etasje. Oppgraderte rørinstallasjoner i 2. etasje fremstår uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Merknader:

Forventet levetid på plastrør: 50 år
Forventet levetid kobberrør: 50 år.
Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.
Forventet levetid for sluk av støpejern: 50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ikke oppgitt
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra Hotwater i rustfritt stål. Alder og volum er ikke opplyst og kunne ikke fastslås på befaringsdagen.

Berederen fremstår i normal stand ut fra synlige forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak på befaringsdagen. Varmtvannsberedere har likevel begrenset forventet brukstid, og risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker med alder.

TG2 vurderes med bakgrunn i ukjent alder, manglende synlig dokumentasjon/merking og usikker fremtidig funksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Forventet levetid
- Varmtvannsbereder: 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og ventiler i vinduer. Avtrekk via elektriske vifter på bad og ventilator på kjøkken.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg. Boligen fremstår som tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer og er plassert i felles vaskekjeller. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Eier opplyser at deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med renovering av boligens 2. etasje i 2020/2021. Arbeidene skal blant annet ha omfattet utskifting av elektrisk anlegg i 2. etasje, ny kurs til varmepumpe og nye stikkontakter på ett soverom i 1. etasje. Det opplyses også at sikring kan løse ut når utelyset står på. Forholdet bør undersøkes nærmere av registrert elektroinstallatør. Det henvises for øvrig til fremlagt samsvarserklæring på arbeidet som er utført.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold: Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken ved befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Innvendig trapp mellom etasjene har enkelte avvik fra dagens krav til utforming og personsikkerhet. Avvikene gjelder trappens bredde, mangel på håndløper, for lavt rekkverk i topp av trapp og for bred åpning mellom spiler på rekkverk. For å tilfredsstille dagens krav må dette utbedres.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Bygningen er fra ca. 1938, og grunnmur/gulv mot grunn er utført etter eldre byggeskikk. Drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Risiko: Eldre grunnmurer og rom under terreng har økt risiko for fuktvandring, kondens og skjulte fuktskader. Konsekvens: Fuktpåvirkning kan føre til skader på innvendige overflater, konstruksjoner og eventuelle organiske materialer mot grunnmur. Anbefalte tiltak: Grunnmur, gulv mot grunn og rom under terreng bør holdes under jevnlig oppsyn. Drenering/fuktsikring bør kontrolleres nærmere ved tegn til fukt, saltutslag, lukt eller misfarging. Oppgradering må påregnes på sikt.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Kjeller/underetasje ligger helt eller delvis under terreng, og eier opplyser om fukt ved dør i felles vaskekjeller ved store nedbørsmengder. Risiko: Det er risiko for fuktinnsig, fuktvandring og kondens i konstruksjoner under terreng. Konsekvens: Fukt kan føre til skader på overflater og konstruksjoner, samt utvikling av lukt eller mikrobiell vekst over tid. Tiltak: Forholdet bør holdes under oppsyn, særlig ved kraftig nedbør. Ved gjentakende fukt bør drenering, terrengfall og fuktsikring undersøkes nærmere.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Eldre ytterveggskonstruksjoner, utvendig murpuss/belistning og jernbjelker over vinduer har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er derfor økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser. Risiko: Det er risiko for at skader kan oppstå plutselig, blant annet riss/sprekker i murpuss, svekkelser i utvendige overflater og eventuell korrosjon/svekkelse i bærende jernbjelker over vinduer. Konsekvens: Videre utvikling kan føre til skader på murpuss, belistning og bakenforliggende konstruksjoner. Sprekker/riss rundt vinduer kan være tegn på svekkelse i overliggende bjelker og bør følges opp. Tiltak: Utvendige flater, murpuss, belistning og områder over/rundt vinduer bør kontrolleres jevnlig. Ved registrering av riss, sprekker eller løse/skadde overflater bør forholdet undersøkes nærmere og utbedres av fagkyndig.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Vinduer og dører har varierende alder og tilstand. Flere vinduer er fra 1977/1980, hvor ett vindu har punktert glass og enkelte eldre vinduer har treg funksjon. Balkongdør fremstår slitt med redusert funksjon, og det er registrert råteskader i et mindre kjellervindu. Risiko: Eldre vinduer og dører har økt risiko for redusert tetthet, varmetap, kondens og videre funksjonssvikt. Råteskadet kjellervindu har økt risiko for videre nedbrytning og vanninntrengning. Konsekvens: Forholdene kan føre til dårligere komfort, økte varmetap og behov for utskiftning/utbedring. Råteskadet kjellervindu kan gi ytterligere materialsvikt og fuktpåvirkning mot tilstøtende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: Kjellervindu med råteskader bør skiftes/utbedres. Vindu med punktert glass må påregnes skiftet, enten hele vinduet eller kun glasset. Eldre vinduer og balkongdør bør justeres, vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Vinduer fra 2020 og ytterdører med normal funksjon krever normalt vedlikehold.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Årsak: Badets alder og oppbygning er ukjent. Det er registrert mangelfulle/ufagmessige detaljer i overgang mellom gulv og vegg, med brede fugede partier og usikker tetting. Risiko: Mangelfulle overganger kan gi økt risiko for vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjoner dersom området utsettes for fuktbelastning. Usikker oppbygning gir også risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt. Konsekvens: Fuktinntrengning kan over tid føre til skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg uten tydelige synlige symptomer på gulvoverflaten. Tiltak: Overganger mellom gulv og vegg bør holdes under jevnlig oppsyn og undersøkes nærmere ved tegn til fukt, misfarging, løse fuger eller lekkasje. Utbedring av mangelfulle detaljer/oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Deler av vann- og avløpsinstallasjonene, særlig i 1. etasje, fremstår av eldre dato. Det er registrert kobberrør til vannforsyning, samt eldre sluk-/avløpsløsning med blant annet støpejern. Risiko: Eldre rør og sluk har økt risiko for lekkasjer, korrosjon, tetthetssvikt og redusert funksjon. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, og eventuelle skader kan derfor utvikle seg uten å være synlige. Konsekvens: Lekkasje eller svikt i rør/sluk kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utskiftning/utbedring. Skader kan oppstå plutselig på eldre installasjoner. Tiltak: Eldre rør, sluk og avløpsløsninger bør holdes under jevnlig oppsyn og kontrolleres for lekkasjer, korrosjon og funksjonssvikt. Oppgradering/utskiftning av eldre installasjoner må påregnes på sikt. Oppgraderte rørinstallasjoner i 2. etasje krever normalt vedlikehold og jevnlig kontroll.
10.2	Varmtvannsbereder
	Årsak: Alder og volum på berederen er ukjent, og produksjonsår kunne ikke avleses. Gjenværende brukstid er derfor usikker. Risiko: Eldre/udaterte varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt over tid. Konsekvens: Lekkasje eller svikt kan føre til vannskader og behov for utskiftning. Tiltak: Berederen bør holdes under jevnlig oppsyn. Utskiftning må påregnes ved tegn til lekkasje, korrusjon eller redusert funksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Årsak: Badets alder og oppbygning er ukjent. Det er registrert ufagmessige/mangelfulle overganger mellom gulv og vegg, med brede fugede partier og usikker tetting mot bakenforliggende konstruksjoner. Risiko: Mangelfulle overganger i våtrom kan gi økt risiko for vanninntrengning dersom området utsettes for vannsøl, lekkasje eller annen fuktbelastning. Usikker utførelse gir også økt risiko for at underliggende tettesjikt ikke fungerer som forutsatt. Konsekvens: Fukt kan påvirke bakenforliggende konstruksjoner og medføre skjulte fuktskader over tid. Eventuelle skader kan være vanskelige å oppdage før de har utviklet seg. Tiltak: Overgangene bør undersøkes nærmere og utbedres av fagkyndig. Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes. Ved videre bruk bør området holdes under jevnlig oppsyn, og oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Det er ved hulltaking registrert svertesopp/misfarging på baksiden av gipsplaten bak flislagt vegg. Dette tyder på fukt-/kondenspåvirkning i veggkonstruksjonen. Mulig årsak er feil oppbygning av våtromsvegg, blant annet bruk av plast/dampsperre i konstruksjonen. Risiko: Feil oppbygning og påvist svertesopp gir risiko for videre fukt- og kondensproblematikk i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult uten synlige symptomer på badets overflater. Konsekvens: Forholdet kan føre til skjulte fuktskader, svekket materialkvalitet og videre utvikling av mikrobiell vekst i veggkonstruksjonen. Synlige overflater kan fremstå normale selv om det foreligger skade bak flisene. Tiltak: Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Det må påregnes åpning av konstruksjonen for kontroll av skadeomfang og eventuell sanering/utbedring. Ved utbedring må veggkonstruksjonen bygges opp med korrekt våtromsutførelse.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christoffer Ole Ringdal	9578-5994-4-558204	2026-05-18 18:39:13
Barbara D Damasiewicz	9578-5999-4-2815435	2026-05-18 19:14:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
48-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Irgens' vei 39, 5019 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Christoffer Ole Ringdal, Barbara Danuta Damasiewicz

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2235830
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Bygg AS, nytt bad 2 etg. 2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Bygg AS, nytt bad 2 etg. 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Bygg AS, nytt bad 2 etg. 2020. Dokumentasjon ligger i boligmappen.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergen Air byttet tak og renner, rehabiliterte skorstein, ble ferdigstilt i 2026. Eier har tekket tak på garasje selv i eiertiden.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laksevåg Elektro AS 2022, opplegg til varmepumpe Monsen Elektro AS 2021, alt elektrisk nytt i 2 etg. Bravida AS 2026, 2 nye stikkontakter 1 etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Bygg AS nytt bad og kjøkken i 2 etasje 2020.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Flyttet vegg i 1 etg. 2025/2026 for å lage to rom med samme størrelse.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller, er bedret etter lukking av gammel skorstein som ikke er i bruk lengre.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Fukt i garasje, er bedret etter tekking av taket. Noen vinduer er gamle.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er inne søknad om bygging av 2 sportsboder i hagen, en til hver seksjon. Seksjon 2 har også inne søknad om innredning av loft og bygging av takark i bakkant.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

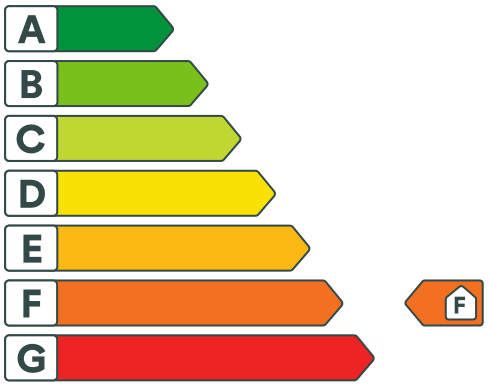
Oppdragsnummer: 48-0040/26

enova

Energiattest



Adresse **Ole Irgens' vei 39, 5019 BERGEN**	
Dato for energimerking **10.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293543**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139302559**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **1058**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **295,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **282,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 349 kWh**



Ole Irgens' vei 39, 5019 BERGEN

Detaljering

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



Ole Irgens' vei 39, 5019 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET OLE IRGENS' VEI 39, GNR. 166, BNR. 1058 I BERGEN

- Hver sameier eier en ideell andel av sameiet slik det fremgår av protokoll fra sameiemøte 21. 04.2026.

  Seksjon I utgjør således 149/273 og seksjon II utgjør 124/273.

  Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til de respektive eierseksjonene.

- **Seksjon I** disponerer garasjen samt bod III og IV i kjelleren, som vist på vedlagte tegning – bilag 1.

  Seksjon II disponerer bod I og II i kjelleren, som vist i bilag 1, loft i sin helhet og gang i 3 etasje.

  Seksjon II skal ha mulighet til å oppføre garasje. På garasjetak etableres platting eller lignende (eventuelt annet etter avtale) som nyttes som fellesareal.

  De øvrige areal og uteareal er fellesareal. Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

- Den enkelte sameier har vedlikeholdet av sin seksjon og de deler av eiendommen som han/hun har enerett til å disponere. Her inngår dør fra fellesareal til egen leilighet og vedlikehold av altan med altandør til egen leilighet samt vinduer til egen seksjon. Sameiers vedlikeholdsansvar gjelder alt vedlikehold, istandsetting og oppussing av egen bruksenhet med tilhørende ledninger og innretninger. Den enkelte sameier har videre ansvar for de bygningsmessige endringer som måtte foretas innen egen bruksenhet.

  Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer, ytre vedlikehold av bygning med de unntak som er gitt ovenfor for vedlikeholdsansvar for den enkelte sameier.

  Sameiet har ansvar for bygget som byggverk, herunder utvendig tak og bjelkelag og for skader som refererer seg til bygningsmessig standard utførelse og som ikke kan henføres til den enkelte sameiers ansvar.

- Sameiet skal ikke ha eget styre og styrests funksjoner i h.h.t. eierseksjonsloven skal således utøves av sameierne i fellesskap.

Penneo Dokumentnøkkel: 9D0R9-0K0HO-PRE5U-VY60X-3A02Y-1PP85

- Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter.

- Fellesutgifter ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkelte seksjon etter fordelingen nevnt foran under pkt. 3, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

- For sameiets fellesforpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

- Hvis en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor den andre sameieren, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

- Utleie av seksjonene er ikke tillatt uten den andre sameierens samtykke. Samtykke kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn.

- Sameierne er berettiget til å pantsette/belåne sine eierseksjoner uten samtykke fra den andre sameieren.

- Ved overdragelse av sameieandel plikter overdrageren å gjøre ny eier kjent med reglene for sameiet, herunder nærværende vedtekter som skal vedtas og undertegnes av ny eier.

Nåværende vedtekter kan tinglyses på seksjon I og seksjon II, gnr. 166, bnr. 1058 i Bergen.

Bergen, den 2026

For seksjon I:

.....

Christoffer Ringdal

For seksjon **II:**

.....

Henrik Rye Jakobsen

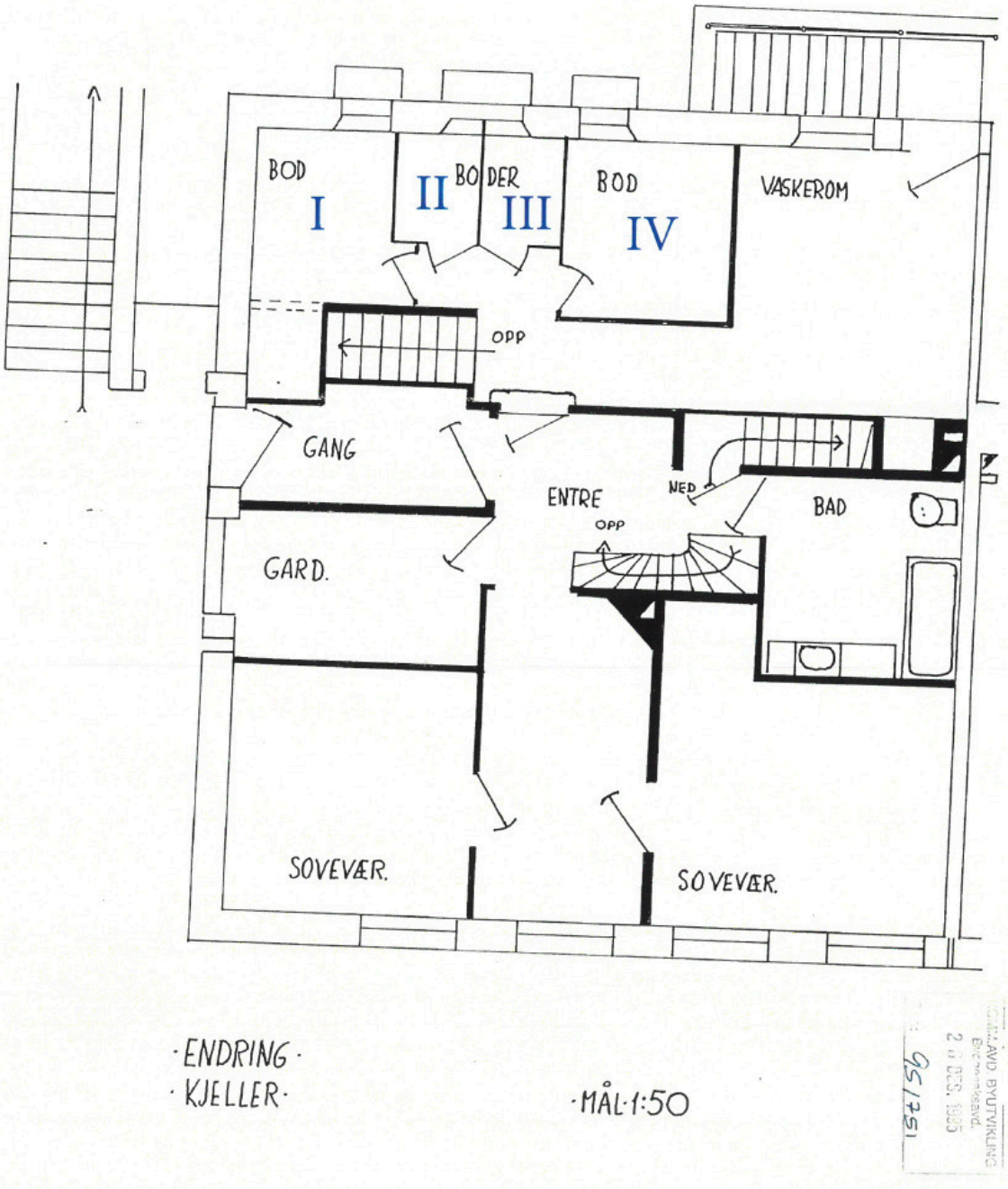
Penneo Dokumentnøkkel: 9D0R9-0K0HO-PRE5U-VY60X-3A02Y-1PP85

Vedlegg.

- Bilag 1 – Skisse kjeller

Penneo Dokumentnøkkel: 9D0R9-0K0HO-PRE5U-VY60X-3A02Y-1PP85

Bilag 1 - skisse kjeller



Penneo Dokumentnøkkel: 9D0R9-0K0HO-PRE5U-VY60X-3A02Y-1PP85

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Christoffer Ole Ringdal
Møteleder
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-558204
IP: 89.10.xxx.xxx
2026-04-22 06:35:09 UTC

QES

bankID

Henrik Rye Jakobsen
Undertegner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-1790579
IP: 80.212.xxx.xxx
2026-04-27 19:45:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9D0R9-0K0HO-PRE5U-VY60X-3A02Y-1PP85

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll fra ordinært sameiemøte i Sameiet Ole Irgens vei 39

Det ble avholdt årsmøte i sameiet den 21.04.2026 kl. 17-18.

Årsmøtet ble avholdt i Bergen.

Til stede var:

2 seksjonseiere

Til sammen 2 stemmer.

Seksjon 1 representert med:

Christoffer Ringdal

Barbara Damasiewicz

Seksjon 2 representert med:

Henrik Rye Jakobsen

Anne Mette Mydland

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder, referent og seksjonseier til å undertegne protokollen

Christoffer Ringdal ble valgt til å lede møtet.

Barbara Damasiewicz ble valgt til referent.

Henrik Rye Jakobsen ble valgt til å undertegne protokollen.

Enstemmig godkjent

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Sameiebrøk

I 2019, rett før nåværende eiere av seksjon 1 kjøpte seg inn i sameiet, ble seksjon 1 sin del av loftet solgt til seksjon 2. Sameiebrøken ble ikke endret og kjøpet ble ikke tinglyst.

Brøken er endret i sameiet fra 01.01.2025 fra

130/222 (seksjon 1) 92/222 (seksjon 2) til

149/273 (seksjon 1) 124/273 (seksjon 2).

Den nye brøken er basert på BRA.

Den nye brøken er ikke tinglyst pr. dags dato og det er heller ikke kjøpet av loftet.

Penneo Dokumentnøkkel: HUTMV-BQFHF-4P8K0-SC9TJ-2J1UT-0WBO1

Seksjon 2 har inne søknad hos kommunen for å bygge ut loftet. Siden sameiebrøken igjen vil påvirkes av en eventuell utbygging er det enighet om at seksjon 2 kan vente med å sende inn tinglysning av loft og ny sameiebrøk til dette er avklart.

For nå oppdateres sameiets vedtekter med sameiebrøk vedtatt å gjelde fra 01.01.2025. Oppdaterte vedtekter vedlegges denne protokoll.

Christoffer Ringdal
Møteleder (elektronisk signert)

Henrik Rye Jakobsen
Valgt til å undertegne protokollen (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HUTMV-BQFHF-4P8K0-SC9TJ-2J1UT-0WBO1

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Christoffer Ole Ringdal
Møteleder
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-558204
IP: 89.10.xxx.xxx
2026-04-22 06:35:09 UTC

QES

bankID

Henrik Rye Jakobsen
Undertegner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-1790579
IP: 80.212.xxx.xxx
2026-04-27 19:45:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HUTMV-BQFHF-4P8K0-SC9TJ-2J1UT-0WBO1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

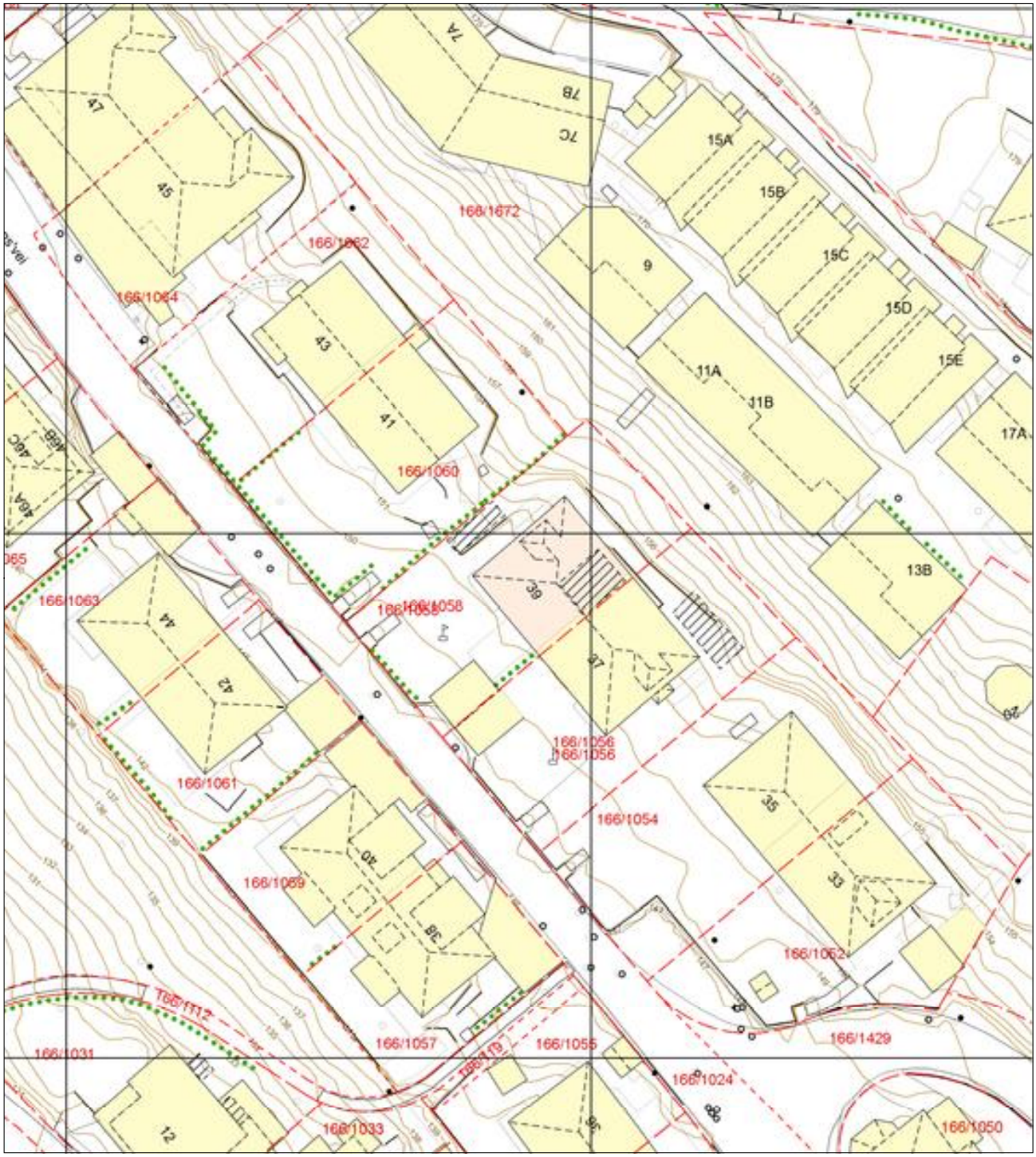
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 07.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1058/0/1
Adresse: Ole Irgens' vei 39, 5019 BERGEN

N



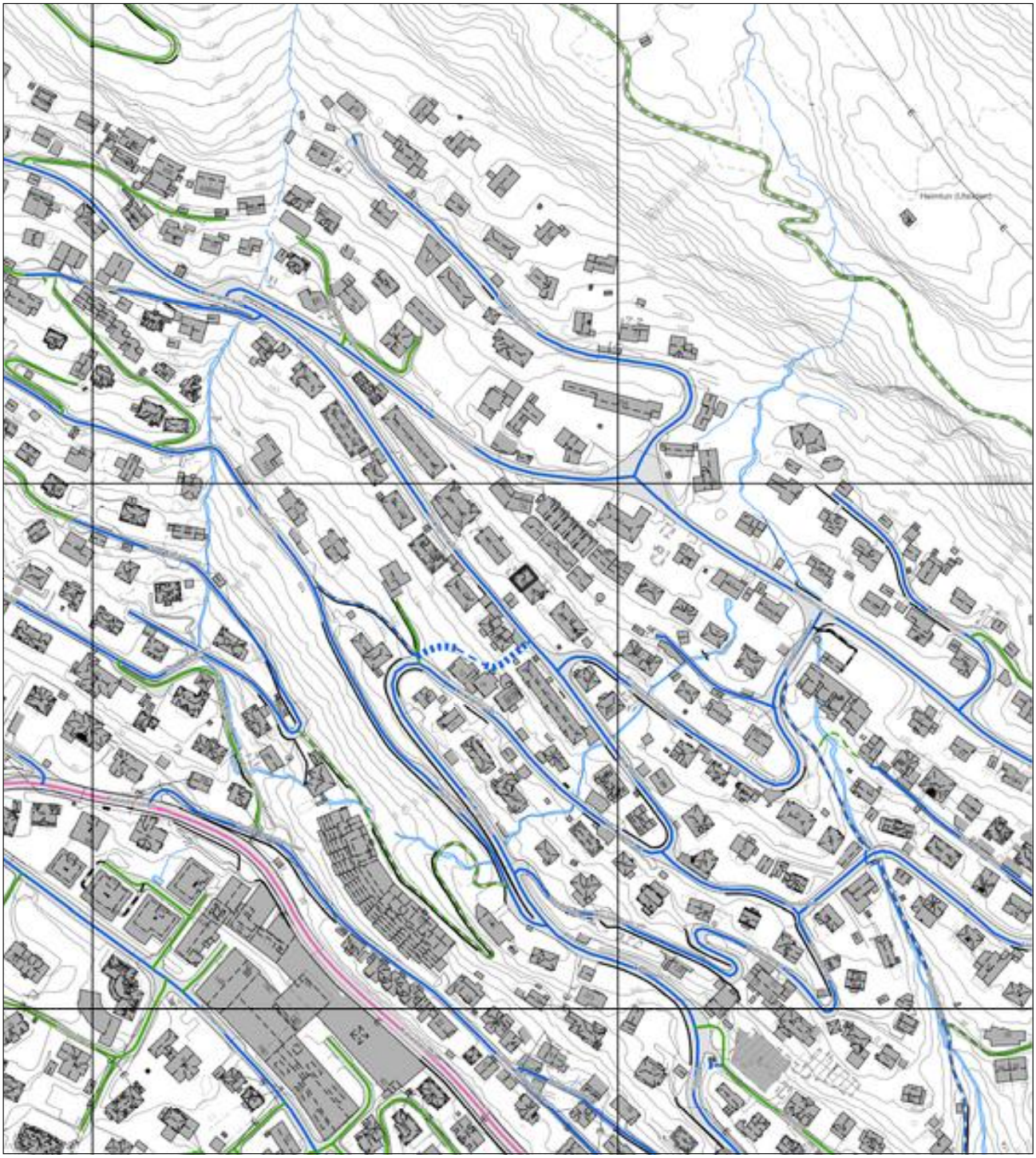
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1058/0/1
Adresse: Ole Irgens' vei 39, 5019 BERGEN

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1058/0/0
Utlistet 07. mai 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, båndlegginger 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
261144254	Grunneiendom	0	Ja	437,7 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10280000	30	BERGENHUS. OLE IRGENS' VEI, REGULERING AV BREDDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.02.1948		12,5 %
8810000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 119, FJELLVEIEN 25 X, LUNGEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.02.1991	190830090	1,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8810000	110 - Boliger	1,0 %

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	51,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15590000	111 - Krav om reguleringsplan	11,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11070100	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3	200111481
5410000	30	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12	3	202412318
10630000	30	BERGENHUS. OLE IRGENS' VEI 27, LEKEPLASS	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1029	139302168-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	21.02.2025	202015759
166/1029	139302168-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	21.02.2025	202217143
166/1045	139302370-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	22.04.2026	202418706
166/1048	139302397-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	18.02.2021	202025804
166/1031	139302184-3	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	09.05.2022	202125596
166/1031	139302184-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	09.05.2022	202125596
166/1055	300796444	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	20.05.2020	201922154
166/1031	139302184-4	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.03.2024	202310014
166/1056	139302524-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	16.03.2026	202516791
166/1056	301572540	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	16.03.2026	202516791
166/1065	139302664-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	10.11.2025	202515720

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 07. mai 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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1058
Dato: 07.05.2026 Adresse: Ole Irgens' vei 39

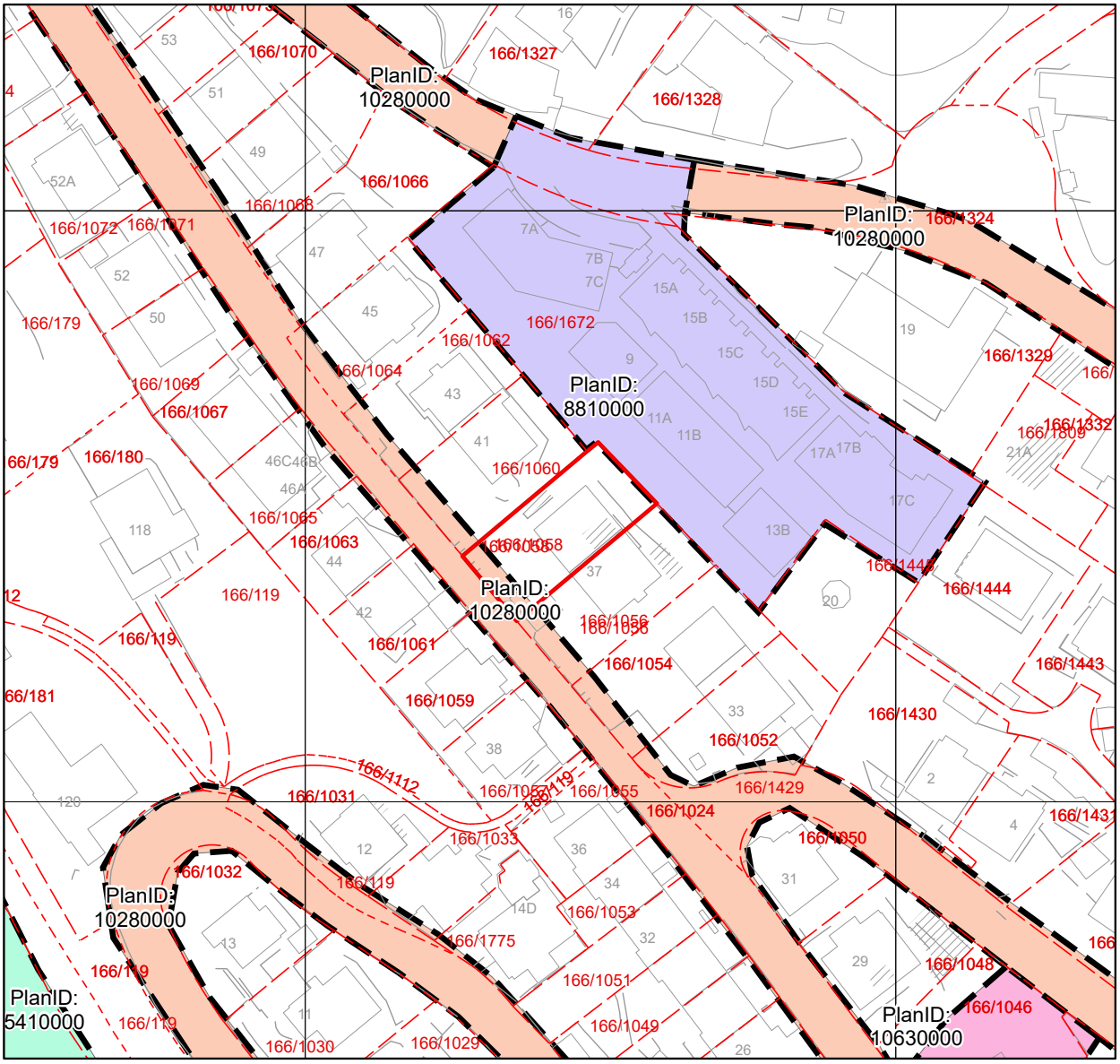
N

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): 8810000, 10280000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

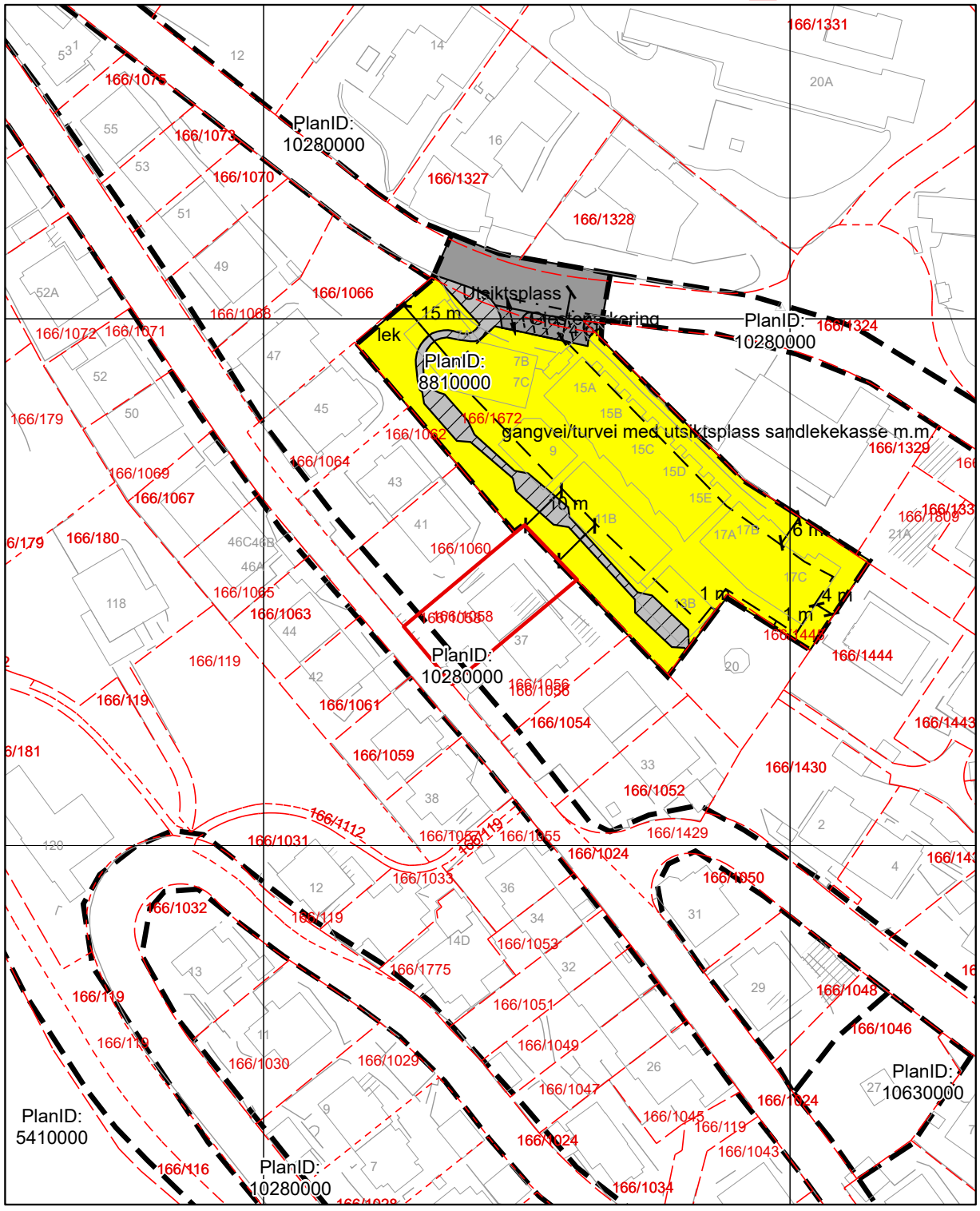
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1058
Dato: 07.05.2026 Adresse: Ole Irgens' vei 39

PlanID(er): 8810000, 10280000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

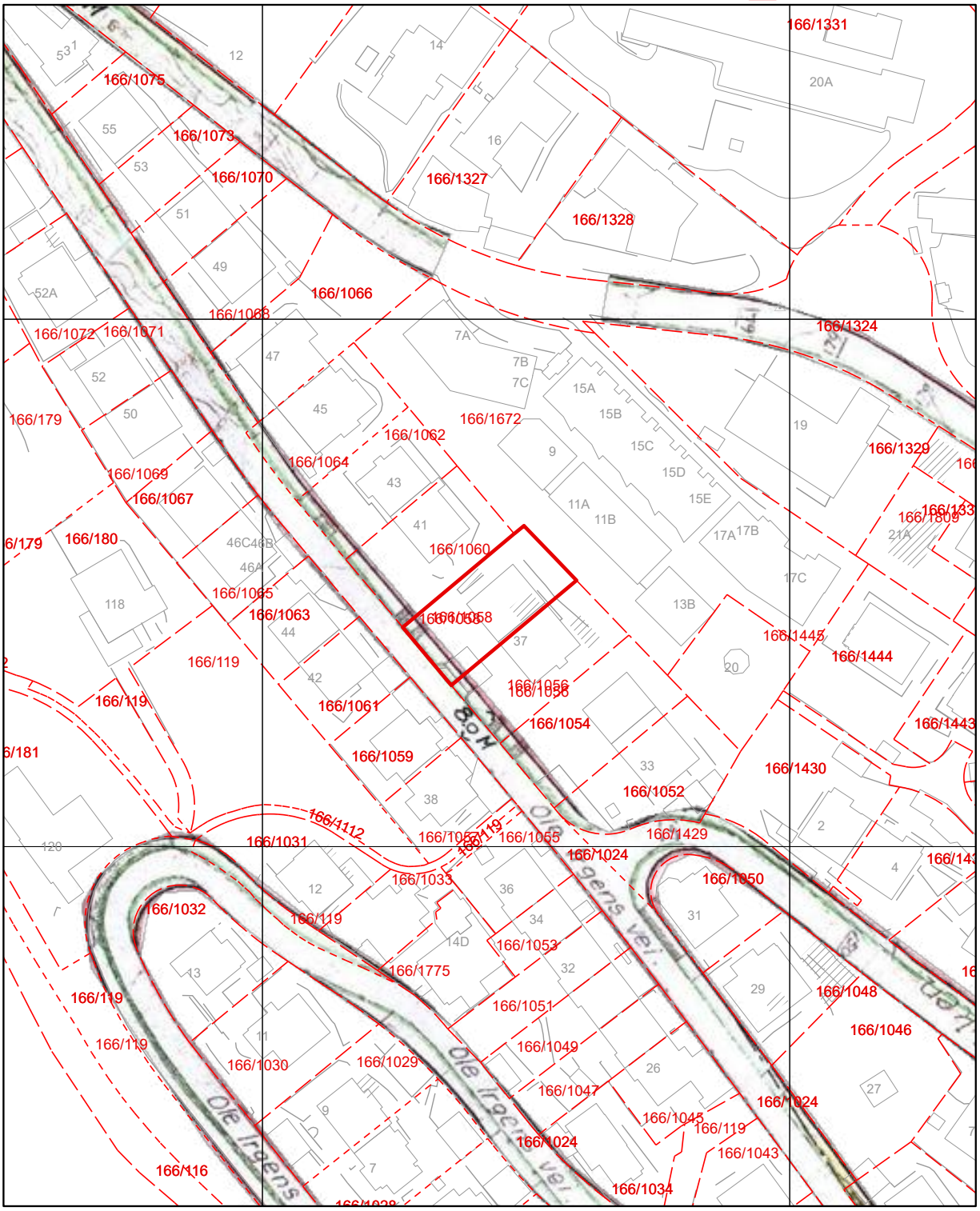
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1058
Dato: 07.05.2026 Adresse: Ole Irgens' vei 39

N

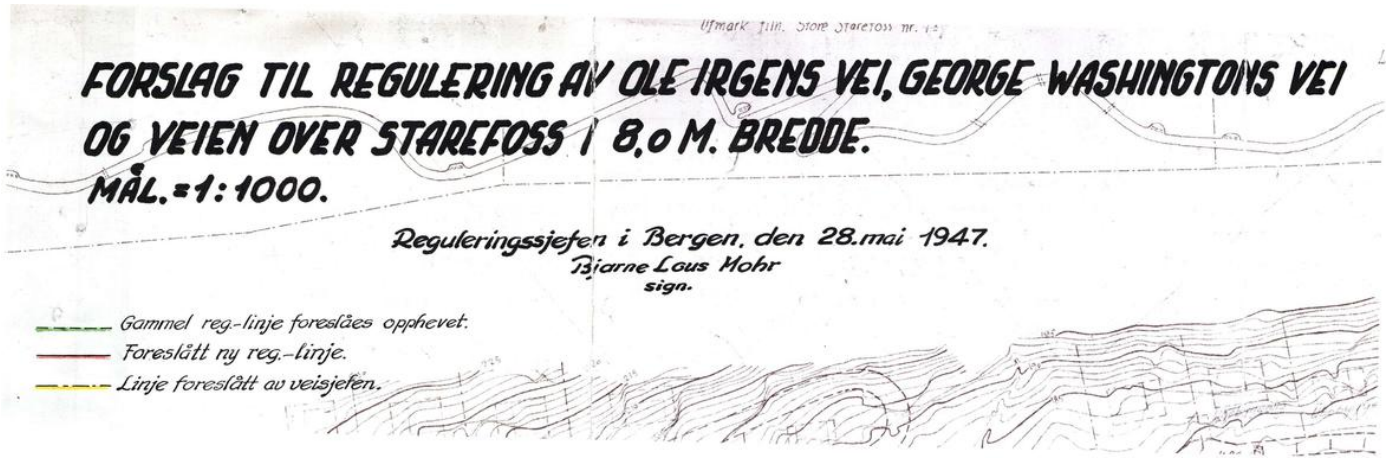
PlanID(er): 8810000, 10280000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Ufmark Jun. Store Starefoss nr. 1
FORSLAG TIL REGULERING AV OLE IRGENS VEI, GEORGE WASHINGTONS VEI
OG VEIEN OVER STAREFOSS I 8,0 M. BREDDE.
MÅL. = 1:1000.
Reguleringssjefen i Bergen, den 28. mai 1947.
Bjarne Lous Mohr
sign.
Gammel reg.-linje foreslåes opphevet.
Foreslått ny reg.-linje.
Linje foreslått av veisjefen.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

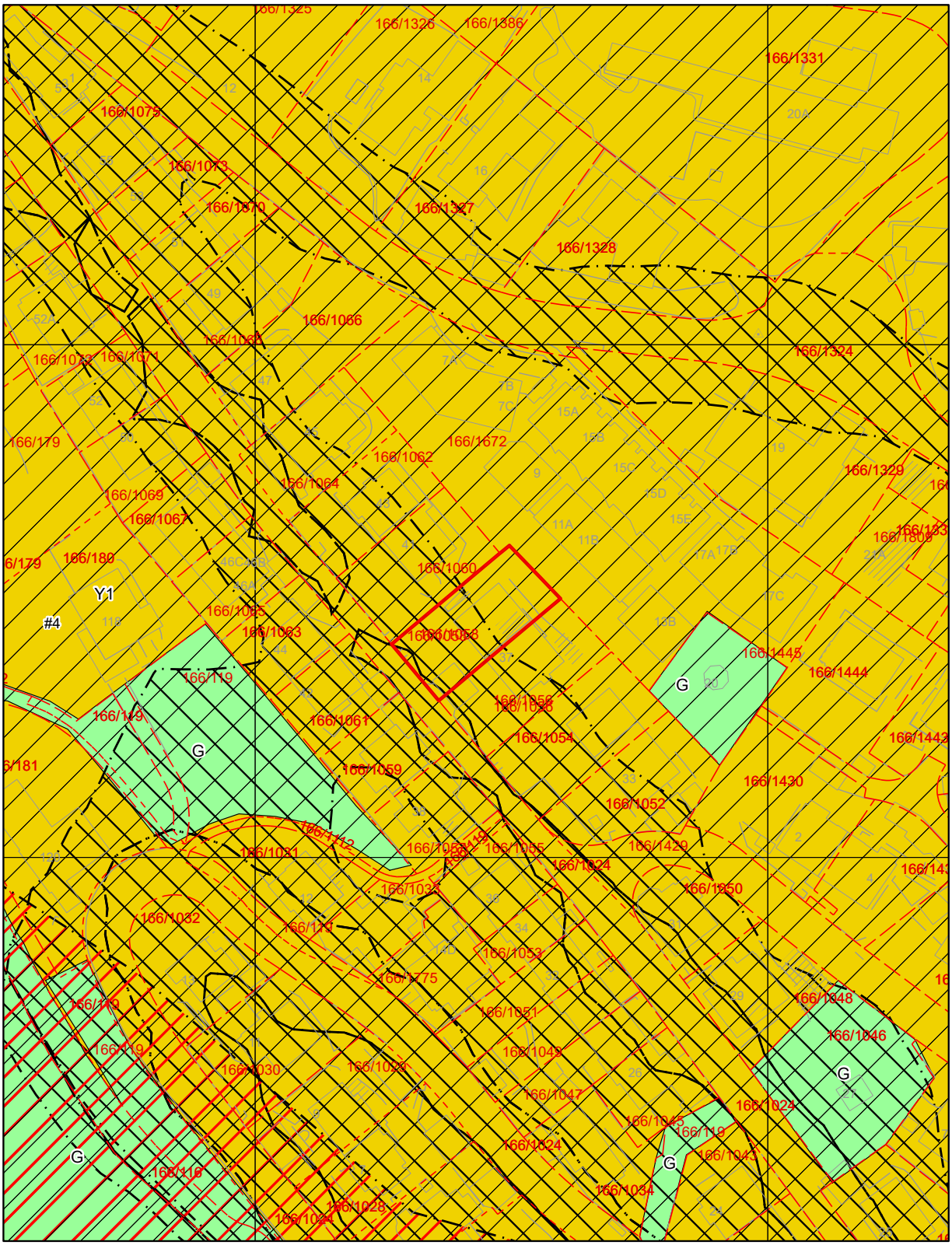
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1058
Adresse: Ole Irgens' vei 39

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

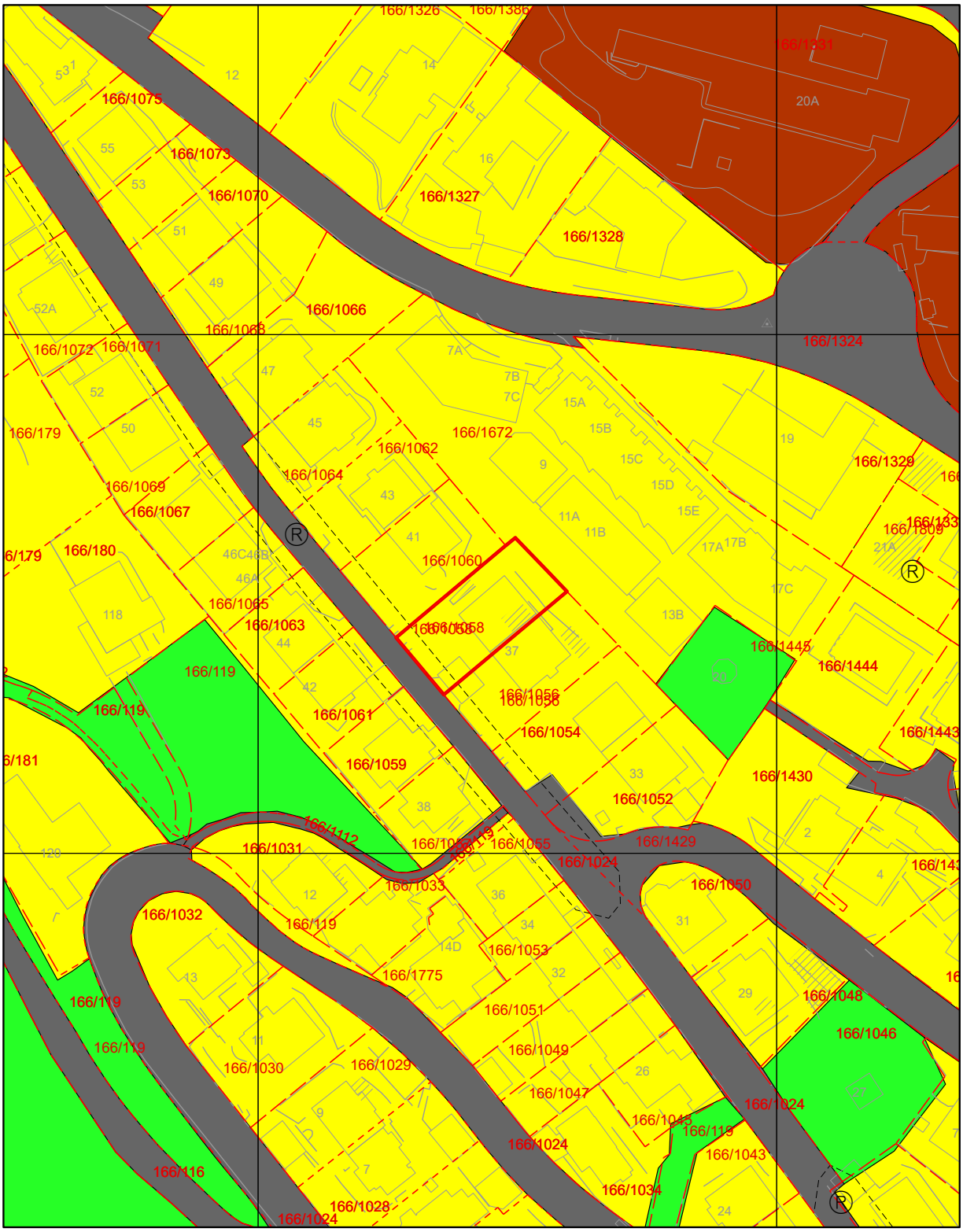
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.05.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1058
Adresse: Ole Irgens' vei 39

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

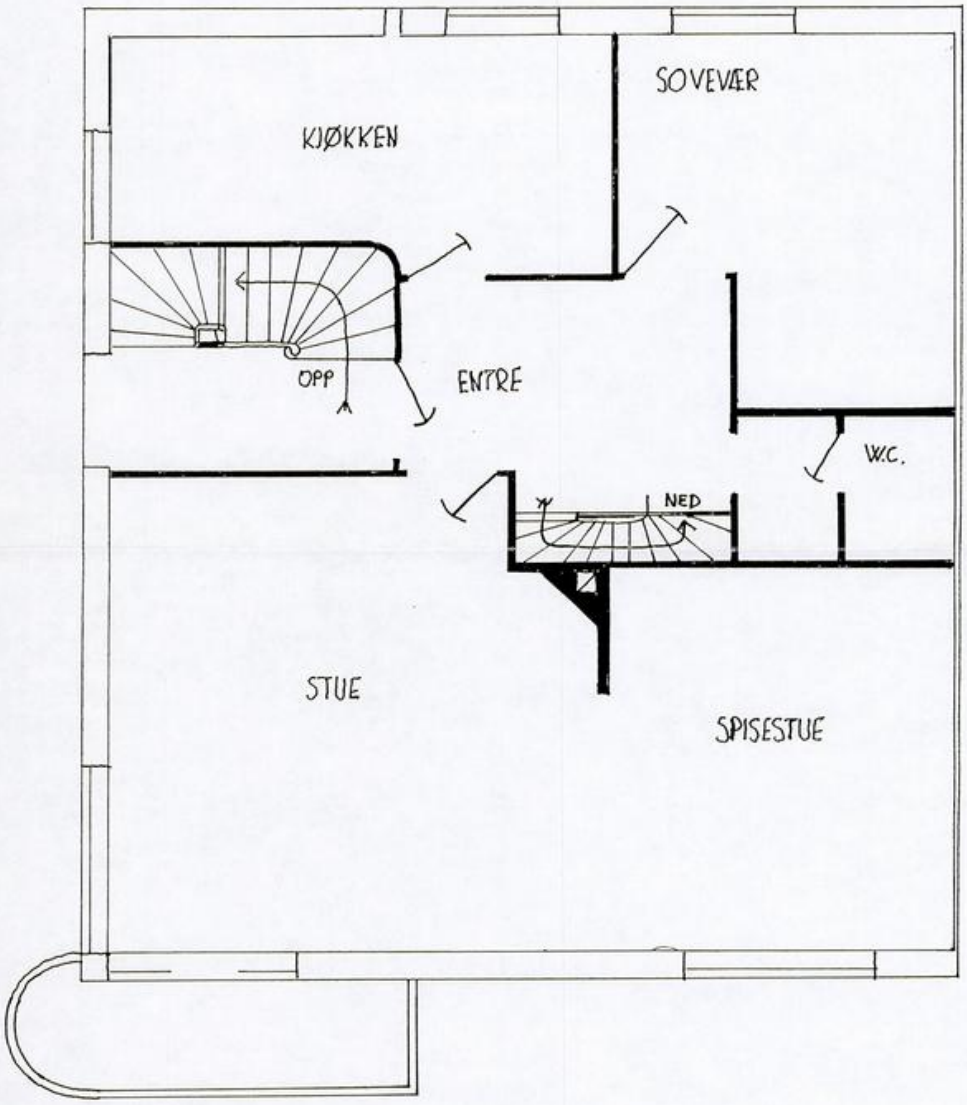
Boligområde (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

·OLE·IRGENS·VEI·39·

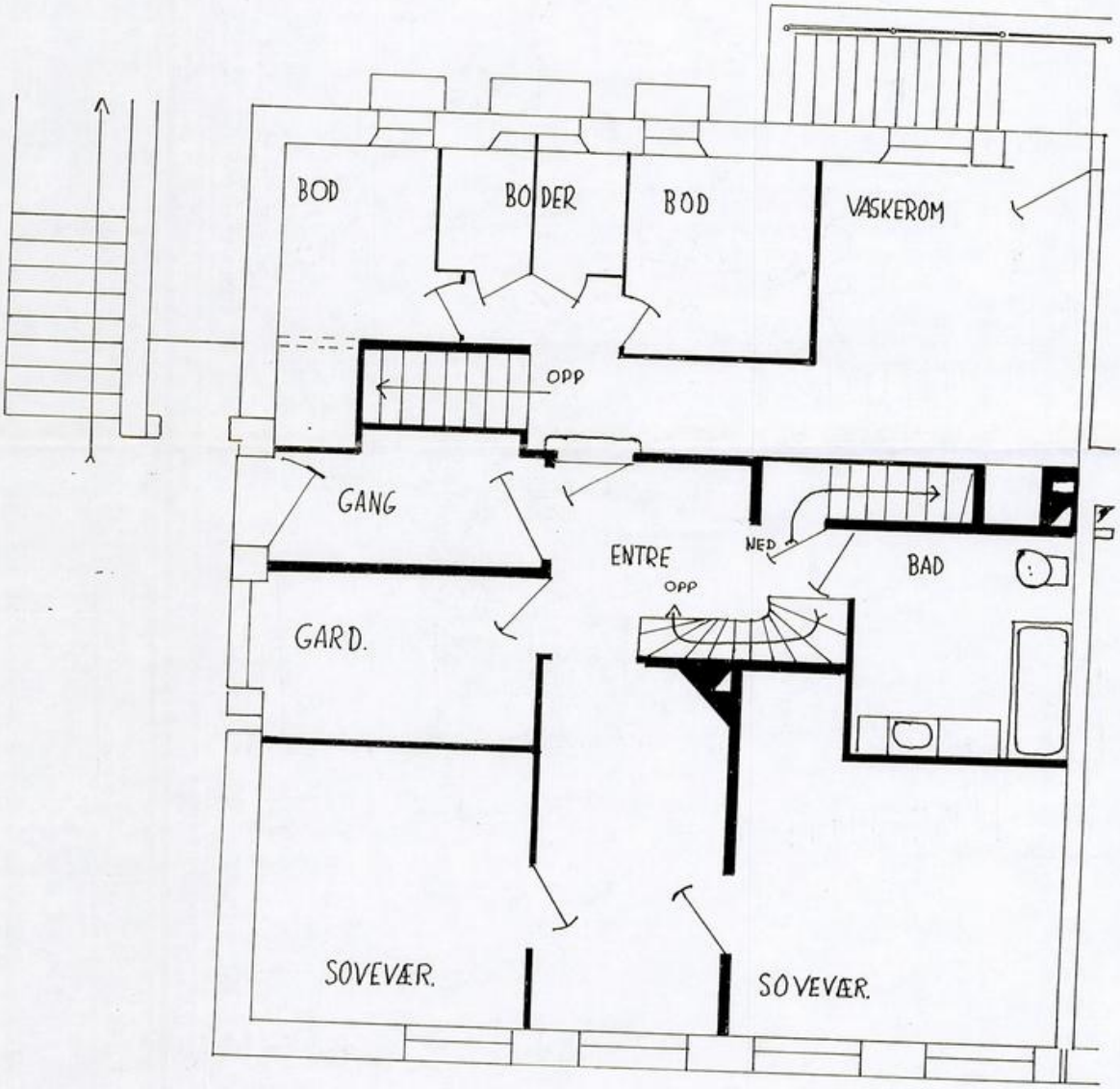


·ENDRING·
·1STE ETASJE·

·MÅL·1:50·

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byarkivet/stasvd.
20 DES. 1995
961751

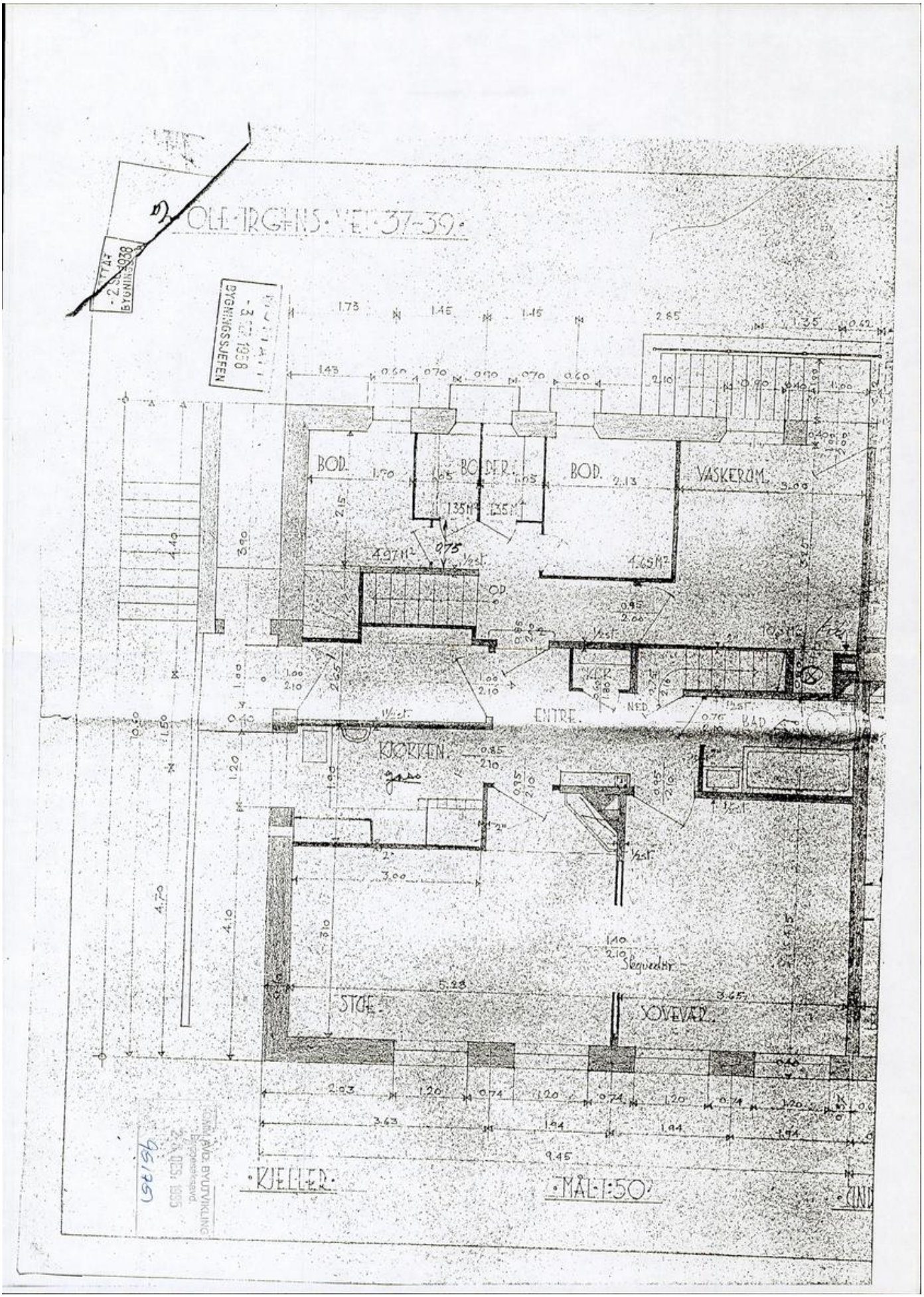
OLE·IRGENS·VEI· 39

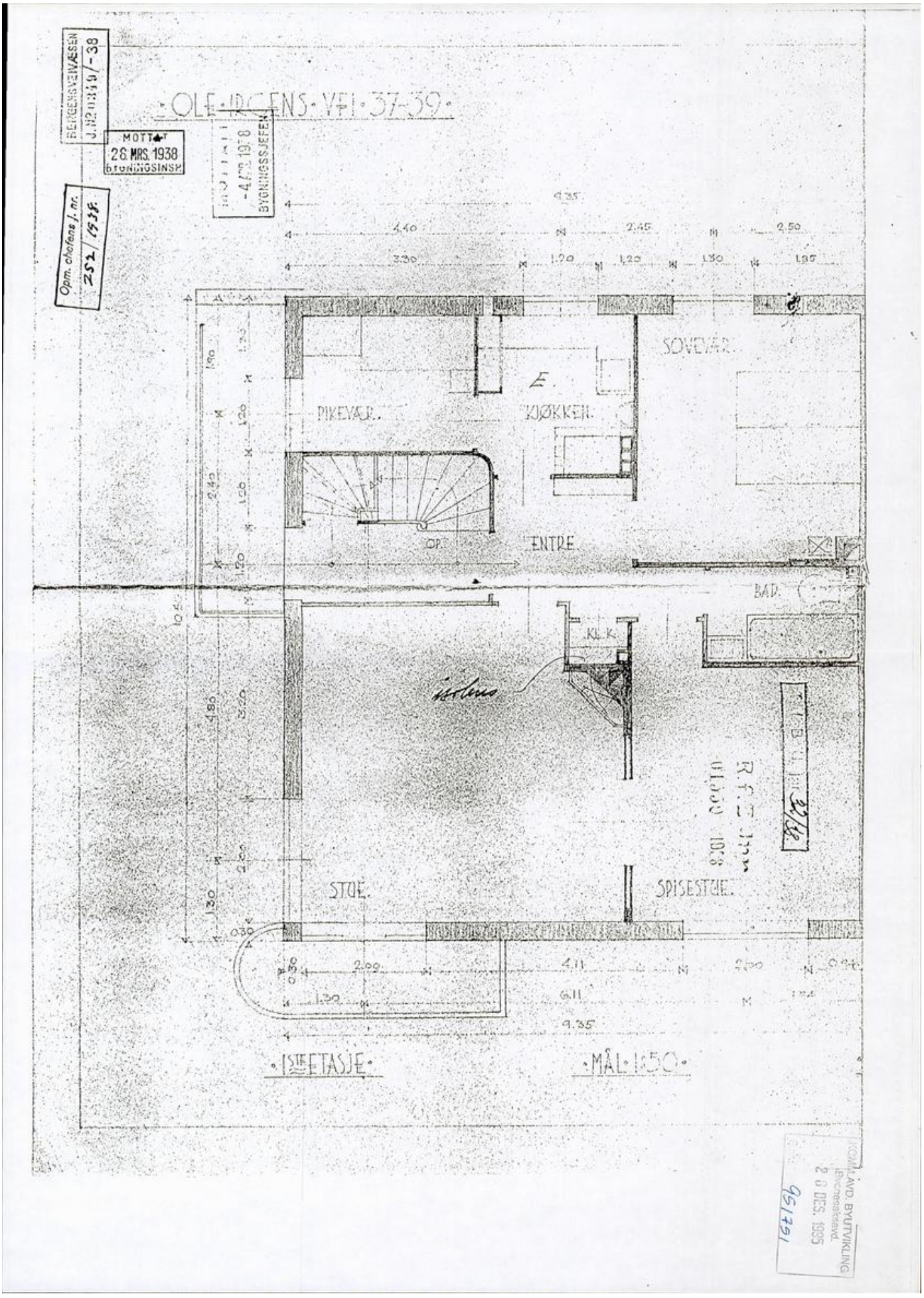


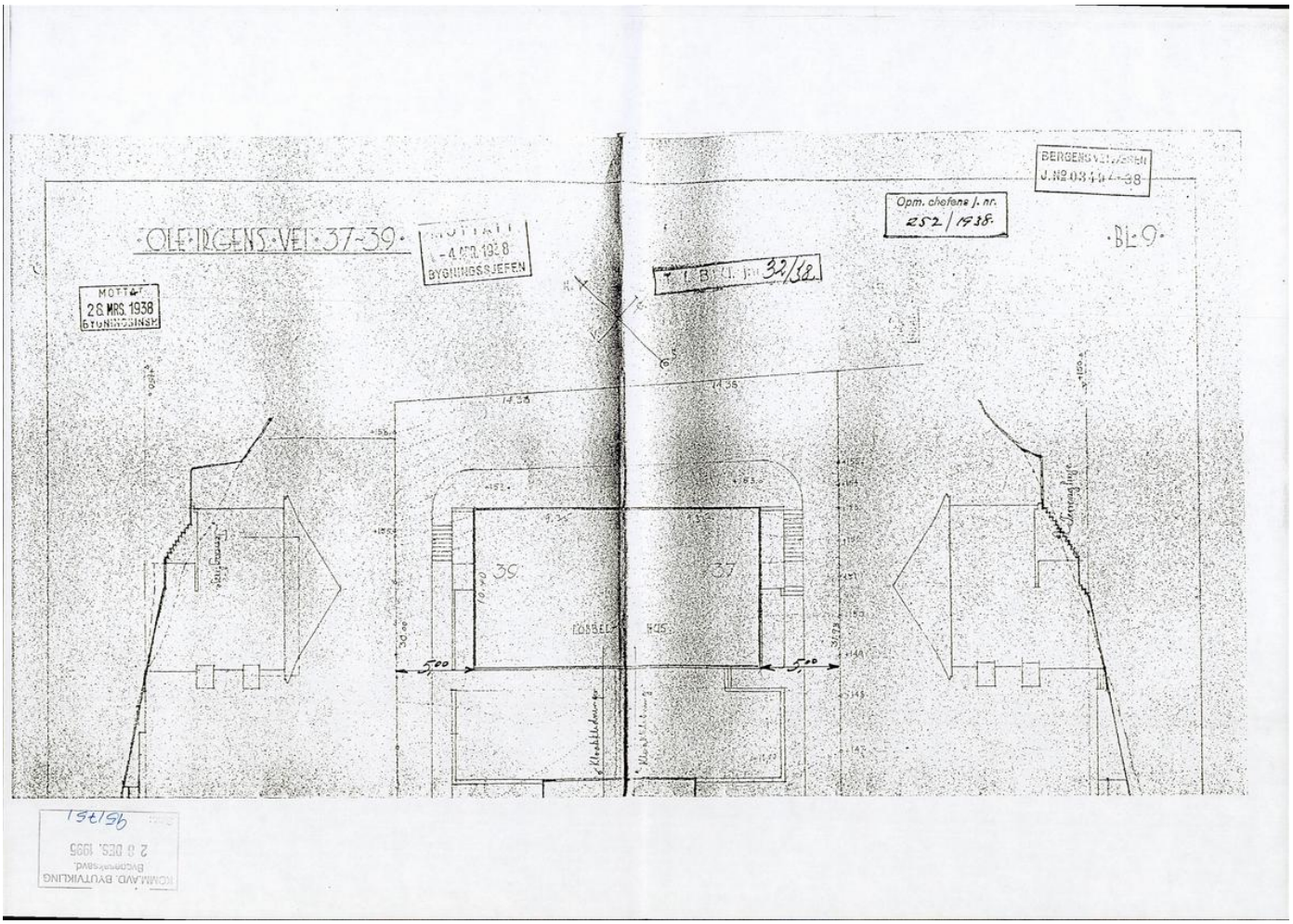
·ENDRING·
·KJELLER·

·MÅL·1:50

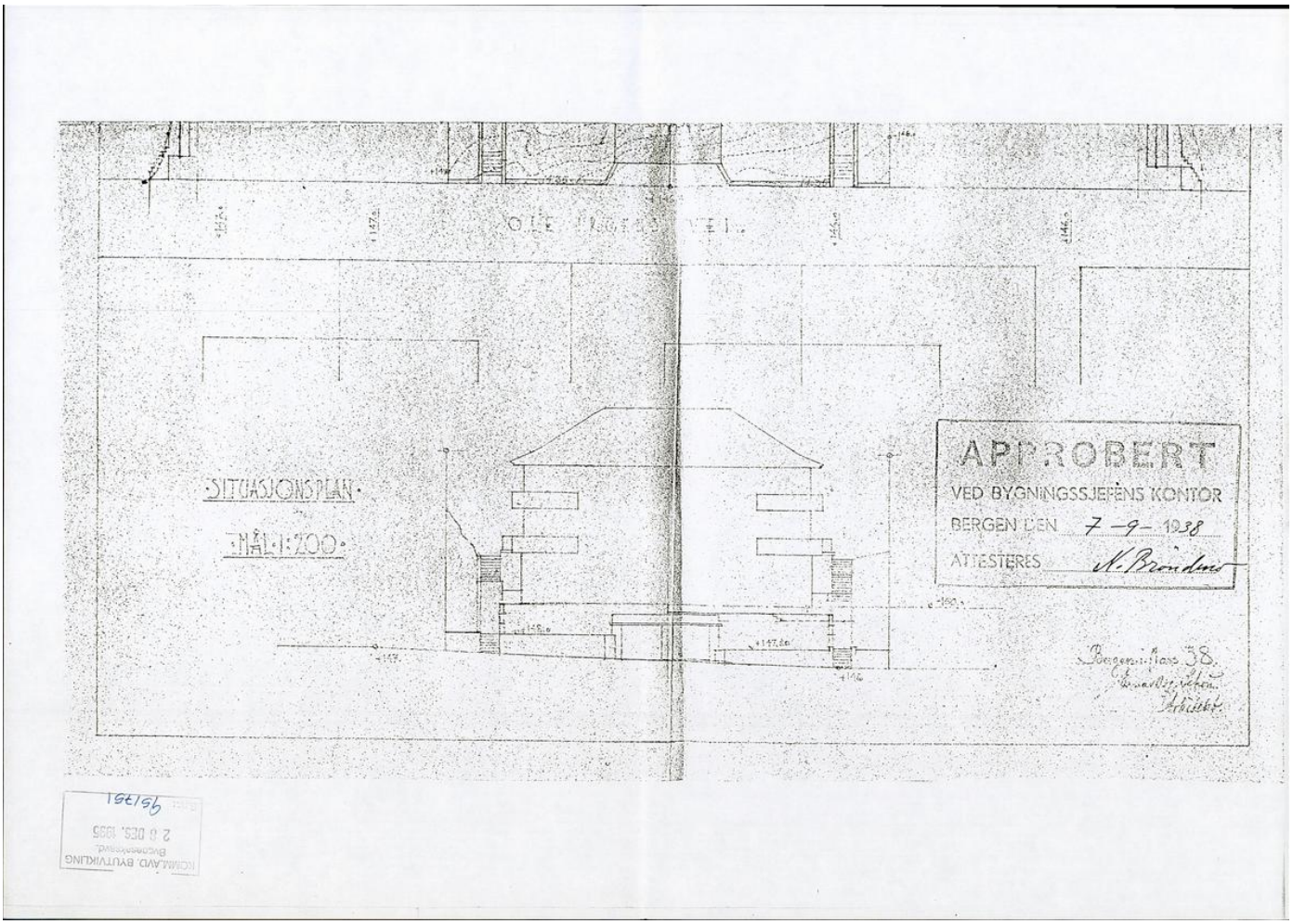
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
2 8 DES. 1995
Sak: 95/1751


OLE IRGENS VEI 37-39
BYGNINGSSJEFEN
BOD.
BOD.
BOD.
VASKEROM
ENTRE.
KJØKKEN
STUE
SOVEVÆR.
KJELLER
MÅL 1:50


BERGENSVEIVÆSEN
J.NR. 0339/-38
MOTTATT
26. MARS 1938
BYGNINGSINSP.
Opm. chefens j. nr.
252/1938
BYGNINGSSJEFEN
OLE IDCENS VEI 37-39
SOVEVÆR.
PIKEVÆR.
KJØKKEN.
ENTRE
BAD.
KL.K.
STUE.
SPISESTUE.
1. ETASJE
MÅL 1:50
BYUTVIKLING
2 6 DES. 1995
95179



95151
KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byconservatorsenf
2 3 DES. 1995


SITUASJONSPLAN
MÅL 1:200
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 7-9-1938
ATTESTERES
Bergen, Hans 38.

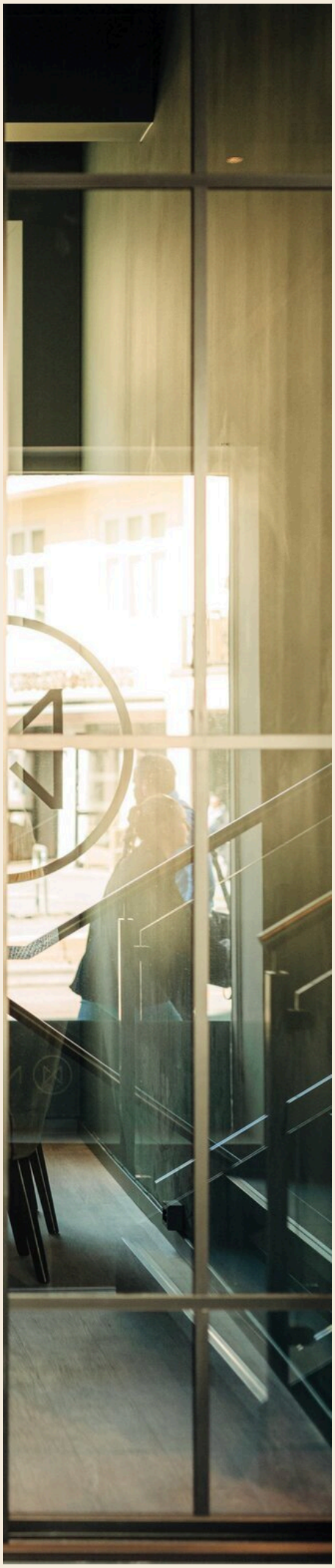
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Irgens' vei 39 5019 BERGEN
Matrikkel: Gnr 166, bnr 1058, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Isak Bruarøy
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016