



aktiv.

Rogagaten 41, 5055 BERGEN

**Strøken og nylig oppgradert
tomannsbolig ved foten av
Løvstakken | Lekker utestue &
terrasse | Busstopp like ved**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227

E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 140,-
Total ink omk.: Kr 5 321 140,-
Selger: Ørjan Rødseth Hernes
Sondre Rødseth Hernes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 48/86 kvm
Tomtstr.: 246.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 710
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1503260095

Velkommen til Rogagaten 41

Rogagaten 41- en strøken og innholdsrik tomannsbolig med mulighet for utleie (ikke godkjent), ved foten av Løvstakken. Boligen har gjennomførte materialvalg, tidsriktige farger og store vindusflater som gir et lyst og moderne uttrykk. Både boligen og uteområdet har gjennomgått betydelige oppgraderinger i perioden 2024–2025, og fremstår i dag som lekre, moderne og svært innbydende med smarte løsninger og en gjennomført stil.

Høydepunkter:

Nytt kjøkken og bad - 2024
Terrasse og isolert utestue 2024/2025
Alle overflater og gulv er pusset opp
Etterisolert innvendig
Potensielle utleieinntekter
Vaskerom og bod i kjeller
Busstopp like ved



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	90
Energiattest	98
Nabolagsprofil	103
Andre vedlegg	119
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 38 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Bod og vaskerom

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Utestue

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Entrè, kjøkken og stue, to soverom og bad

3. etasje

BRA-e: 18 kvm Loft - (Stue, bad, gang/kjøkken, alkove)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller og i bodhus. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. Det er fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller tilhører leiligheten.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

2.etasje:

Gang: 4,2m²
Soverom 1: 9m²
Soverom 2: 6,1m²
Bad: 2,8m²
Stue/kjøkken: 22,8m²

Loft:
Stue: 3,9m²
Bad: 2m²
Gang/kjøkken: 7,7m²
Alkove: 3,7m²
Boder:
Ekstern bod i kjeller: 7,2m²
Bodhus: 13,4m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

246.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles eiet og opparbeidet med plen, terrasse, bod og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet ved foten av Løvsstakken, i et rolig og veletablert boområde med naturskjønne omgivelser rett utenfor døren. Her har du umiddelbar nærhet til flotte turstier og rekreasjonsområder, blant annet den populære Løvstien, en sammenhengende turvei på over seks kilometer som slynger seg rundt store deler av Løvsstakken. Turveien er godt tilrettelagt og egner seg like godt for rolige spaserturer, jogging og sykling, som for barnevogner og familieturer. For den mer turglade ligger både Løvsstakken og Damsgårdsfjellet innen kort rekkevidde, med fantastiske utsiktspunkter over byen.

Samtidig som boligen ligger tilbaketrukket, er beliggenheten meget sentral like ovenfor Danmarks plass. Her har du kort vei til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus og sørover mot Nesttun og Lagunen. Kollektivtilbudet er svært godt, med hyppige bussavganger og bybane i alle retninger. Buss linje 10 tar deg til sentrum på rundt 12 minutter, og nærmeste busstopp ligger kun få minutters gange fra

leiligheten. Bybanen fra Danmarks plass tar deg til sentrum på ca. 8 minutter, videre til Lagunen på rundt 24 minutter og til Bergen lufthavn Flesland på omtrent 40 minutter.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av servicetilbud og dagligvarebutikker, blant annet Coop Extra, Kiwi, Rema 1000, Joker og Matkroken. På Danmarks plass finnes også apotek, frisør og flere treningsssentre. Området byr på et rikt og variert serveringstilbud med populære steder som JAJA Restaurant & Bar, Bien Snackbar, Baker Brun, Godt Br d, Peppes Pizza og flere andre kaféer og spisesteder. Langs sjøkanten ved Gyldenpris og Damsgårdsundet kan du nyte flotte spaserturer, badebrygger og vakre solnedganger, blant annet ved stranden nedenfor Handelshøyskolen BI.

Beliggenheten er spesielt attraktiv for studenter og ansatte innen høyere utdanning og helse. Det er kort gang-, sykkel- eller bybaneavstand til Høgskulen på Vestlandet, BI, Universitetet i Bergen og det medisinsk-odontologiske fakultetet ved Haukeland. Sm pudden knytter Damsgård sammen med sentrum, og gir enkel adkomst til ytterligere studietilbud, treningsssentre og byens kultur- og uteliv.

For den aktive finnes det mange treningsmuligheter både ute og inne, med blant annet SATS, Family Sports Club, NEXT og flere andre treningsssentre i nærområdet. Solheim og Løvstakksiden er kjente for sitt levende og mangfoldige nærmiljø, med en fin kombinasjon av byliv, natur, servicetilbud og rekreasjon.

Dette er en beliggenhet som kombinerer rolige og grønne omgivelser ved byfjellet, samtidig som du bor sentralt med rask tilgang til alt Bergen har å by på.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)
- Kronstad skole (1-7 kl.)
- Møllebakken skole (1-10 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
-  rstad videregående skole
- St. Paul gymnas

Barnehager i nærheten:

- Ny Krohnborg barnehage (0-5 år)
- Søre Skogvei barnehage (1-5 år)
- Solheimslien barnehage (0-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Berg Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 1934.

Bygningen er fundamentert på ukjent grunnlag, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmuren består av murkonstruksjoner. Dreneringen er fra byggeåret.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og gulv mot grunn er av betong.

Ytterveggene er av trekonstruksjoner fra byggeåret, med utvendig liggende kledning.

Taket har en valmtakskonstruksjon med sperrekonstruksjon, tekket med takstein.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997, og PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2023. I tillegg er det malte takvinduer i tre med 2-lags glass av ukjent alder.

Balkongdøren er en malt tredør, og entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Eiendommen har en balkong med tilkomst fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er blytekkning rundt pipe.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfanger på taket.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist værslitt kledning og malingsvaskalling.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder trevinduer.

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist svelling, gliper i skjøter og sår i laminat på loft.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad: 2,8m² - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke nok fall fra dusjens nedslagsfelt til sluk.

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er observert at membranen er ført ned i sluk, noe som indikerer en utførelse som kan avvike fra anbefalt løsning med klemring.

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 2.Etasje > Stue/kjøkken: 22,8m² - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkken - Loft > Gang/kjøkken: 7,7m² - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert fuktmerker i benkeplate.

Det er svelling og knirk i gulv på kjøkken.

Vask er ikke klemt godt ned på benkeplate som gjør at vannsøl kan føres videre ned i benkeskap og tilliggende konstruksjoner.

- Kjøkken - Loft > Gang/kjøkken: 7,7m² - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det mangler kursfortegnelse i rørskap.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke tilluftsløsning i stue, utover åpningsvindu.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er avvik:

Varmtvannstank på loft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen i kjeller.

Varmtvannstank i kjeller er ikke lekkasjesikret.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

Det er registrert huntonittplater i himling og dør i våtsone ved dusj og vask, samt manglende lister rundt dør nærmest dusj.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.

Ved vanntest er det påvist at vann samler seg ved siden av sluk.

Det er påvist svertesopp i elastiske fuger.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Waagenes vvs, Mull elektro, Bygg og mur partner as, dugnad

Beskrivelse: Var liten lekkasje i sluk på gammelt bad, hele badet ble renoveret i 2024.

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

Ja

Firmanavn: Vatten as, Ufaglært

Beskrivelse: Avløpsrør vask bad loft, koble på vask og oppvaskmaskin loft. Revet og bygget oppigjennom bad loft. Ny membran og plater og fliser og sluk.

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

Ja

Beskrivelse: Nye plater og membran og sluk loft.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Byttet 3 vinduer i hovedetasje kjøkken/stue.

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

Ja

Beskrivelse: Vært litt fuktig i treverket i vindu loft, trolig fordi det har stått åpent i regnvær. Vindu i kjeller er gammelt og vanskelig å åpne/lukke.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Utvidet terrasse og satt opp bod.

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

Ja

Beskrivelse: Skjevhet i gulv hovedetasje og sprekke i mur ned mot veien. Murer har befart og konkludert med ingen fare men kan fylles for det estetiske.

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

Ja

Firmanavn: Waagenes vvs

Beskrivelse: Rørarbeid kjøkken, bad, kjeller. Rør i rør.

19. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Bergen varmepumpeservice

Beskrivelse: Service på varmepumpe.

21. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Fjernet peis.

24. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Mull elektro as

Beskrivelse: Alt elektrisk er nytt bortsett fra loft.

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

Ja

Beskrivelse: Bod og utvidelse av terrasse.

31. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Loft innredet.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Bygget trapp og gjerde. Pusset opp alt i hovedleiligheten som ikke krever fagpersoner.

Innhold

Velkommen til Rogagaten 41|

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet ved foten av Løvstakken, i et rolig og veletablert boligområde med naturskjønne omgivelser rett utenfor døren. Her har du umiddelbar nærhet til flotte turstier og rekreasjonsområder, blant annet den populære Løvstien – en sammenhengende turvei på over seks kilometer som slynger seg rundt store deler av Løvstakken.

Dette er en strøken og nylig oppgradert tomannsbolig over to etasjer, med vaskerom og bod i kjeller. Boligen fremstår lys, moderne og svært innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Lyse, tidsriktige fargevalg er kombinert med sorte detaljer som skaper et stilrent og gjennomført uttrykk i hele boligen.

I perioden 2024–2025 har boligen gjennomgått omfattende oppgraderinger, blant annet med nytt kjøkken, bad, overflater, elektrisk anlegg og flotte uteområder. Her finner du smarte og gjennomtenkte løsninger, kvalitetsinnredning og moderne utstyr som gjør boligen både funksjonell og attraktiv. Det sosiale kjøkkenet med kjøkkenøy danner boligens naturlige samlingspunkt, mens uteområdet over flere nivåer og den isolerte utestuen legger til rette for hyggelige stunder året rundt. Her kan du flytte rett inn og begynne å nyte livet fra første dag.

2. Etasje: BRA-i 48 m², og inneholder: Stue, kjøkken, bad, og to soverom.

Entrè og trappegang |

Entrèen er lys og innbydende, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

- Trappegang fra 2.etg og opp til loft tilhører snr.

- Det er felles trappegang fra 1.etg ned til kjeller.

Stue og kjøkken |

Det er stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet er stort og luftig, og har en herlig atmosfære. Det er store vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp, og spotter i taket. Alle flater er malt i lys og tidsriktig farge, noe som gjør det enkelt å kombinere med interiør og tekstiler. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 4 m² med flott utsikt mot både Ulriken og Fløyen.

Kjøkkenøyen er rommets naturlige smykke og fungerer som et sosialt midtpunkt i boligen - perfekt både i hverdagen og når man har gjester. Her kan man enkelt være en del av samtalen mens maten tilberedes. Kjøkkenøyen har en eksklusiv kompositt benkeplate, med høy slitestyrke og mulighet for å sette varme gryter direkte på overflaten. I tillegg er det utstyrt med praktiske skuffer og skap, integrert induksjonstopp og vinskap.

Kjøkkenet er stilrent og moderne innredet med slette fronter, demping på skuffer og skap samt eksklusiv benkeplate i granitt. Det er nedfelt vask med integrert gasstilførsel i kranen, som gir mulighet for kullsyrevann direkte fra springen. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og frysenskap.

Bad |

Lekker og helfliset bad fra 2024 med moderne og stilrene materialvalg. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett samt dusj med glassvegger, regndusj, og hylle nisjer. Sorte detaljer på innredning og utstyr gir rommet et eksklusivt og gjennomført preg. Badet har varmekabler i gulvet samt elektrisk styrt ventilasjon med tilluftsløsning under dør, noe som bidrar til god komfort og et godt inneklima.

Soverom |

Soverommene fremstår som lun og innbydende, med en harmonisk fargepalett. De store vinduene slipper inn godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig følelse. Rommene har god plass til stor seng, nattbord, og oppbevaringsløsninger.

Loftetasje - BRA-e 18 m² |

Det gjøres oppmerksom på at rommene på loftet ikke er godkjent for dagens bruk og varig opphold. I godkjente bygningstegninger er de beskrevet som "loftsrom" og "klesskap".

Rommene beskrives derfor under som hva de er benyttet som, ikke hva de er godkjent som.

Loftet består av kjøkken, stue, sovealkove og bad.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Videre er det kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Badet har fliser på vegger og gulv, samt panel i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Badet har naturlig ventilasjon.

Selger opplyser at delen har vært utleid med en leieinntekt på ca. kr 12 000 pr. måned inkludert strøm og internett. Nåværende leietaker har sagt opp leieforholdet og flytter ut innen 1. juni.

Kjeller:

BRA-e 7 m²: Ekstern bod og vaskerom

Uteområdet | Terrasse og utestue (13 m²):

Uteområdet er opparbeidet som en hyggelig og innbydende oase med flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her finner du terrasse fordelt over flere nivåer, med gode muligheter for å nyte fine dager utendørs. Den ene sonen er innredet som spiseplass med benk og praktisk løsning som benyttes som utekjøkken, mens det andre platået er etablert som et hyggelig lounge område med sofagruppe. På øverste nivå er det oppført en romslig og isolert utestue, perfekt for dager hvor været ikke spiller helt på lag, eller når kveldene blir kjølige.

Dagens eier opplyser at uteområdet disponeres som fellesareal mellom seksjon 1 og 2, mens utestuen benyttes eksklusivt av denne leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk/disponering ikke nødvendigvis er formalisert i seksjoneringsbegjæring, vedtekter eller tinglyste avtaler. Kjøper overtar risiko knyttet til fremtidig bruk og disponering av arealene.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte og slette flater. Fliser på bad.

Himling: Malte og slette flater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er blytekking rundt pipe.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfanger på taket.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist værslitt kledning og malingsvaskalling.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder trevinduer.

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist svelling, gliper i skjøter og sår i laminat på loft.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad: 2,8m² - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke nok fall fra dusjens nedslagsfelt til sluk.

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er observert at membranen er ført ned i sluk, noe som indikerer en utførelse som kan avvike fra anbefalt løsning med klemring.

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 2.Etasje > Stue/kjøkken: 22,8m² - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkken - Loft > Gang/kjøkken: 7,7m² - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert fuktmerker i benkeplate.

Det er svelling og knirk i gulv på kjøkken.

Vask er ikke klemt godt ned på benkeplate som gjør at vannsøl kan føres videre ned i benkeskap og tilliggende konstruksjoner.

- Kjøkken - Loft > Gang/kjøkken: 7,7m² - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det mangler kursfortegnelse i rørskap.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke tilluftsløsning i stue, utover åpningsvindu.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er avvik:

Varmtvannstank på loft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen i kjeller.

Varmtvannstank i kjeller er ikke lekkasjesikret.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

Det er registrert huntonittplater i himling og dør i våtsone ved dusj og vask, samt manglende lister rundt dør nærmest dusj.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom - Loft > Bad: 2m² - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.

Ved vanntest er det påvist at vann samler seg ved siden av sluk.

Det er påvist svertesopp i elastiske fuger.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering

utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i 2. etasje og kobberrør på loft. Stoppekran for 2. etasje er plassert i rørskap i trappegang, og stoppekran for hele huset er plassert på toalett i kjeller.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Oppvarming: Det er varmekabler på bad i 2. etasje og luft til luft varmepumpe i stue i 2. etasje. Ellers elektrisk oppvarming.
- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på 198 liter fra 2015 som er plassert i bod i kjeller. Det er også en varmtvannstank plassert i kneloft.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2024 for arbeid utført i blant annet kjeller, trapp, gang, soverom, stue/kjøkken og bad.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, underlimt vask, platetopp, kombiovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Det er fremlagt samsvarserklæring (Mull-Elektro AS) fra 2024: - Kjeller - påvegg installasjon: Stikkontakt for vaskemaskin, Stikkontakt for tørketrommel, Sikkerhetsbryter for varmtvannsbereder, Taklamper (2 stk.) Stikkontakter, Utendørs stikkontakt, Kabler er lagt som påvegg installasjon. Sikringsskap er montert på vegg (påvegg). - Trapp: Lamper (2 stk.) - Gang: 1. Spotter 2 stk. 2. Stikk dobbel innfelt sort 1 stk. 3. Dimmer - Soverom 1: 1. Stikkontakter dobbel sort 2 stk. 2. Lamper 3. Dimmer - Soverom 2: 1. Stikkontakt dobbel sort innfelt 3 stk. 2. Dimmer 3. Lys i tak. - Stue/kjøkken: Doble innfelte stikkontakter, sort (6 stk.), Stikkontakter over benkeplate (2

stk.), Stikkontakt for ovn, Stikkontakt for mikrobølgeovn, Stikkontakt for oppvaskmaskin, Stikkontakt for kjøleskap, Stikkontakt i kjøkkenøy, Komfyrvakt, Stikkontakt for vinskap, Spotter (8 stk.), Takbelysning over spisebord, Varmepumpe, Dimmere (4 stk.), Stikkontakt for TV - Bad: 1. Spotter 3 stk. 2. Speilys 3. Stikk under speil. 4. Vifte 5. Dimmer 6. Bryter 2 pol 2 stk. 7. Varmekabel og termostat

- Badet er pusset opp i 2024.
- Kjøkkenen er pusset opp i 2024.
- Overflater er pusset opp i 2024 med nytt gulv og overflater.
- Innvendig etterisolert i 2024.

2023:

- Det er PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2023.

2015:

- Det er varmtvannstank på 198 liter fra 2015 som er plassert i bod i kjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier har benyttet mobilbasert internettløsning. Fiber/bredbånd kan etableres via ordinær leverandør, og boligen har tidligere hatt dette tilkoblet.

Parkering

Gateparkering, med månedlig avgift til Bergen kommune ca 450 per mnd.

Solforhold

Ifølge selger har boligen gode solforhold. På fremsiden av huset er det sol fra tidlig morgen og utover formiddagen. Fra ca. kl. 13–14 beveger solen seg rundt til baksiden av huset, hvor uteplassen er beliggende. På sommerstid opplyses det at man normalt har sol her til ca. kl. 21, mens man på våren har sol til ca. kl. 18–19.

Forsikringsselskap og Polisenummer

JBF Forsikring, polisenummer 1947699

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på bad i 2. etasje og luft-til-luft varmepumpe i stue i 2. etasje. Ingen varmekilde på bad i loftsetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at samlet strømforbruk for hovedleilighet og hybel utgjør ca. kr 2 500 i de høyeste vintermånedene (opplyst for januar), og ca. 700 kWh i sommermånedene (opplyst for august). Forbruket vil kunne variere ut fra husstandens størrelse, bruksmønster og strømpriser.

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

131 140 (Omkostninger totalt)
148 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
150 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 321 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 338 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 340 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 990 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kostnadene er fordelt som følger:

Eiendomsskatt: kr 3746,00

Abonnementsgebyr vann: kr 670,77

Stipulert mengde vann: kr 1292,72

Abonnementsgebyr avløp: kr 923,94

Stipulert mengde avløp: kr 1767,32

Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 210,00

Renovasjon grunnpris: kr 5730,30

Eiendomsskatt

Kr 3 746 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 746. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 820 919 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 283 677 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 710, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/159/710/2:

21.12.1934 - Dokumentnr: 906333 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vegg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:710

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2007 - Dokumentnr: 347479 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rømningsvei/brannluke.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2026 - Dokumentnr: 490876 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Sentrum AS

Org.nr: 993 404 020

Elektronisk innsendt

17.10.1984 - Dokumentnr: 29604 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

21.12.2007 - Dokumentnr: 1059285 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1035398 - Omnummerering ved kommuneending

Tidligere: Knr:1201 Gnr:159 Bnr:710 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest for Rogagaten 41, "en 2 etasjes trebygning", datert 10.09.1935.
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for Rogagaten 41, "flytting av vegg i 2. etasje og innsetting av 1 vindu i yttervegg", datert 04.03.1954.
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for Rogagaten 41, "montert 1 stk. gasskamin", datert 08.09.1953.
- Det foreligger bygningsanmeldelse for Rogagaten 41, "en 2 etasjes trebygning", datert 31.10.1933.
- Det foreligger godkjente seksjoneringstegninger datert 04.12.2007

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

punkter:

Punkt 1 – Loft

Loftet er i godkjente byggetegninger betegnet som "loft" og "klesskap".

Dagens bruk er kjøkken/stue, alkove og bad. Det gjøres oppmerksom på at arealet ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold og/eller utleie hos kommunen. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til dette forholdet, herunder eventuell videre bruk, søknadsplikt og krav fra bygningsmyndighetene.

Punkt 2 - Soverom

Soverom 2 er i godkjente byggetegninger en del av stuen.

Punkt 1 anses som lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Annet:

Det er oppført utestue og terrasseområde på fellesarealene utenfor. Dagens eier opplyser at uteområdet disponeres som fellesareal mellom seksjon 1 og 2, mens utestuen benyttes eksklusivt av denne leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk/disponering ikke nødvendigvis er formalisert i seksjoneringsbegjæring, vedtekter eller tinglyste avtaler. Kjøper overtar risiko knyttet til fremtidig bruk og disponering av arealene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.1935.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg med områdenavn Y1.

Det er igangsatt planlegging for en ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (PlanID 71740000).

Det er gitt igangsettingstillatelse for flere byggeprosjekter i nærområdet, inkludert ombygging av en tomannsbolig (159/781), tilbygg og påbygg på et småhus (159/785), ombygging av et boligbygg (159/780) og oppføring av et garasjeaneks (159/724).

Eiendommen berøres av hensynssone H570_3 for kulturmiljø (Solheim) og hensynssone H390_2 for fare (Luftkvalitet - gul sone), fastsatt i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

Tilretteleggingsgebyr kr 14 990

Oppgjørshonorar kr 8990

Visninger kr 2900

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

08.05.2026







Rogagaten 41 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





RKjøkkenøyen er rommets naturlige smykke og fungerer som et sosialt midtpunkt i boligen - perfekt både i hverdagen og når man har gjester.

Her kan man enkelt være en del av samtalen mens maten tilberedes.







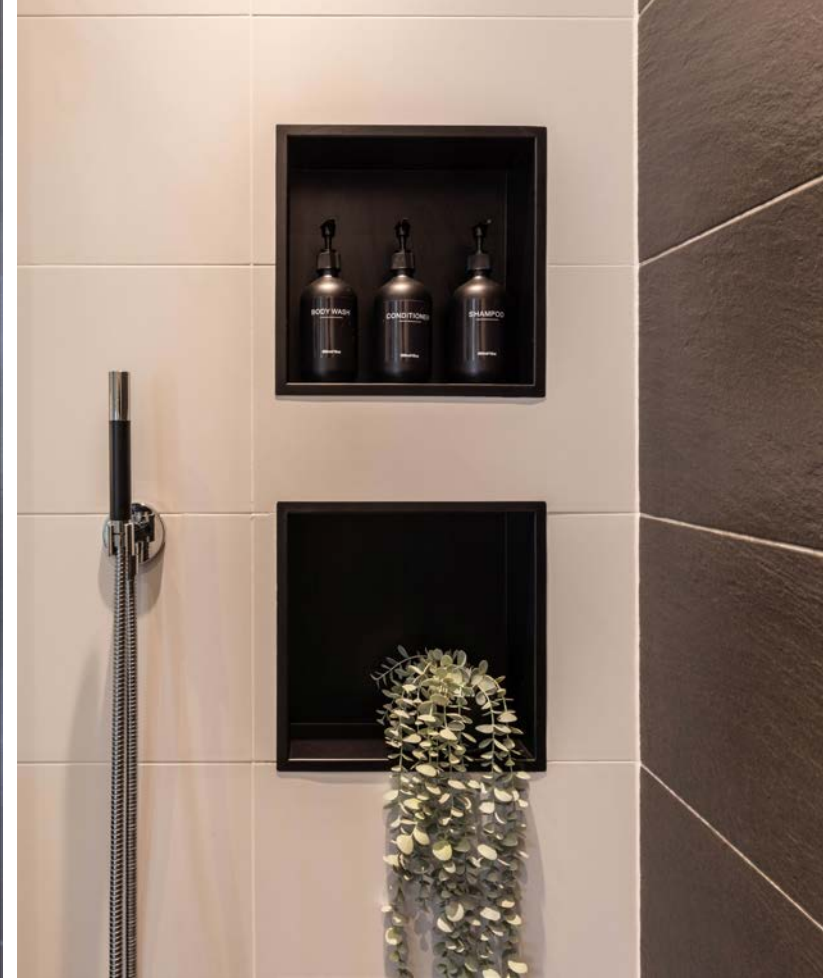




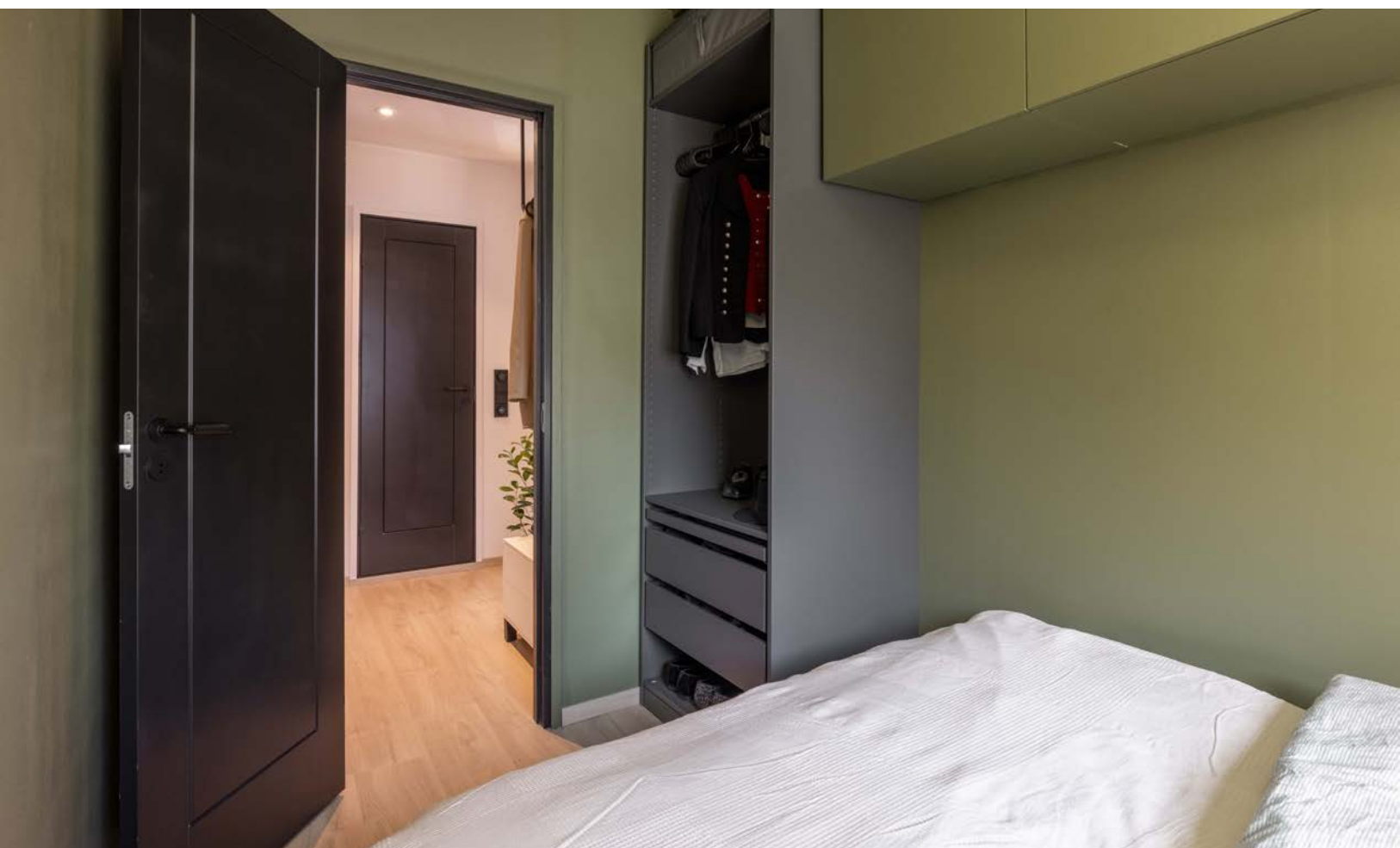




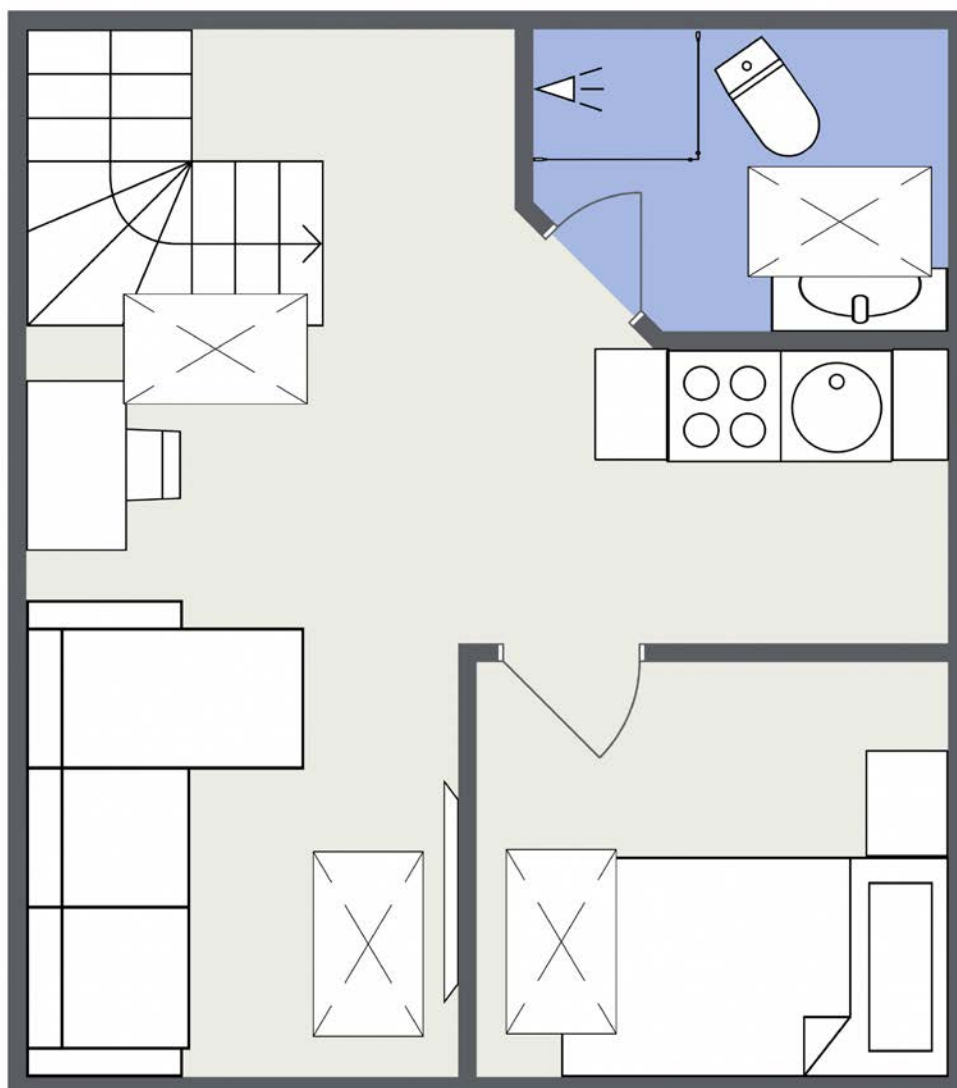








Rogagaten 41 Loffetasje.



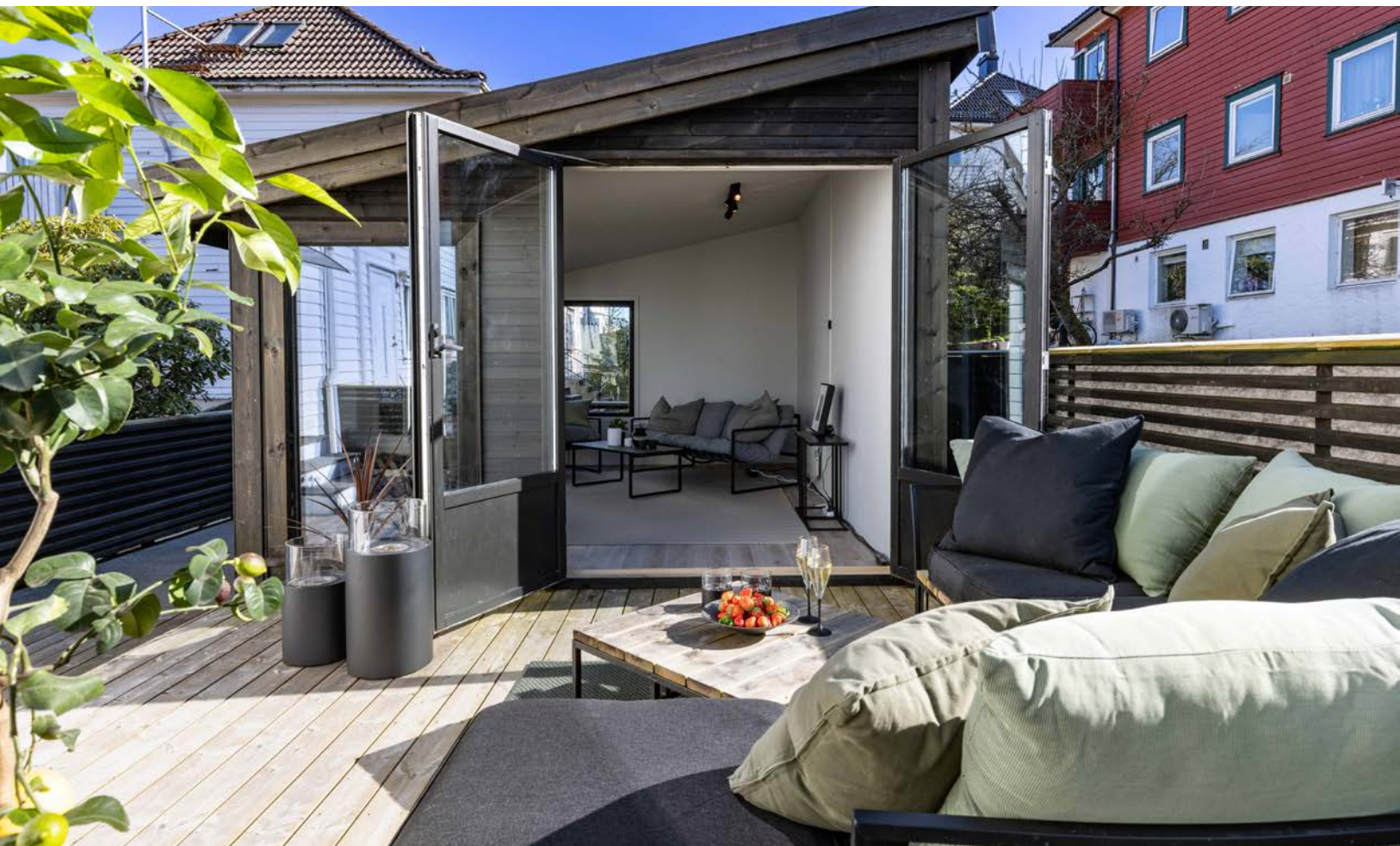
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Uteområdet er opparbeidet som en hyggelig og innbydende oase med flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Her finner du terrasse fordelt over flere nivåer, med gode muligheter for å nyte fine dager utendørs.







- Kveldsstemming -



Gjennomtenkt utebelysning bidrar til en varm og innbydende atmosfære også etter solen har gått ned.








Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rogagaten 41 , 5055 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 159, bnr. 710, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22438-1158

Referansenummer: IB2119

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

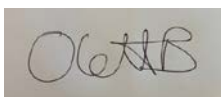
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, bygmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.


Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg
Uavhengig Takstingeniør
ole@berg-takst.no
406 16 027



Medlem av




Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse 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 1934 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 underlagt 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur i murkonstruksjoner. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong. Yttervegger er av trekonstruksjoner fra byggeåret med liggende kledning. Taket har valmtakskonstruksjon som er tekket med takstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1997.
Det er PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2023.
Det er malte takvinduer i tre med 2-lags glass. Ukjent alder.

Dører:

Boligen har malt balkongdør i tre.
Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

Balkong:

Det er balkong på ca 4m² med tilkomst fra stue.

INNENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad.
Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte og slette flater.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad(1.etasje) og luft til luft varmepumpe i stue(1.etasje).
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: 2,8m²

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og

dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsløsning under dør.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad: 2m²

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet 2.etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, underlimt vask, platetopp, kombiovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken loft:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i 2.etasje. Det er besiktiget i rørskap.
Det er kobberør på loft.
Stoppekran til varmt- og kaldt vann (2.etasje) er plassert i rørskap i trappegang.
Stoppekran til hele huset er plassert på toalett i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Det er varmtvannstank på 198 liter fra 2015 som er plassert i bod i kjeller.
Det er varmtvannstank som er plassert i kneloft.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten på 246m² er felles eiet og opparbeidet med plen, terrasse, bod og diverse beplantning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

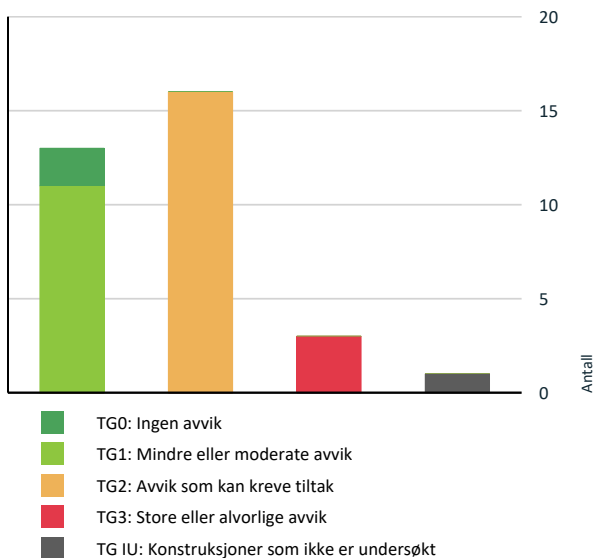
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

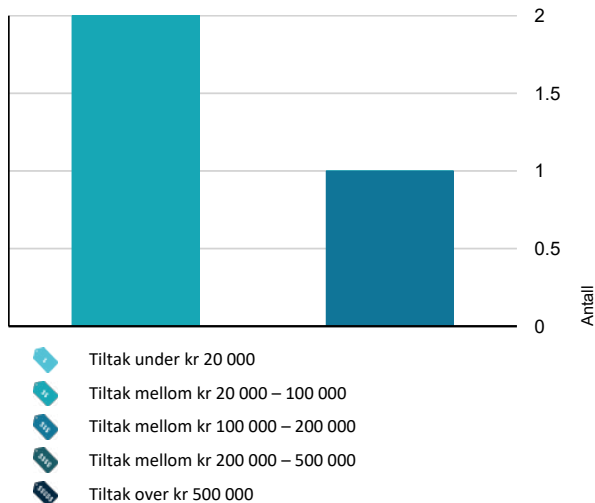
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Våtrom > Loft > Bad: 2m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad: 2m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad: 2,8m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken: 22,8m² > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad: 2m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad: 2m² > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Loft > Gang/kjøkken: 7,7m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Gang/kjøkken: 7,7m² > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1934

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

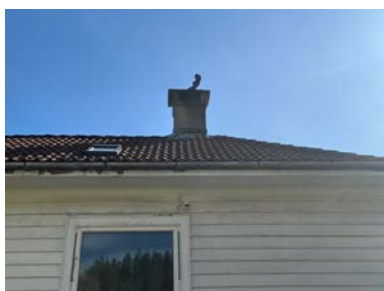
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er blytekking rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er blytekking rundt pipe. Blytekking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns tekking på eldre konstruksjoner som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales kontroll av tetting og vurdering av oppgradering til tilfredsstillende løsning.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp i metall.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler snøfanger på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Dette medfører risiko for at snø og is kan rase ukontrollert ned fra takflaten og forårsake skade på personer, eiendom eller installasjoner. Forholdet innebærer en sikkerhetsrisiko, og det anbefales montering av snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:

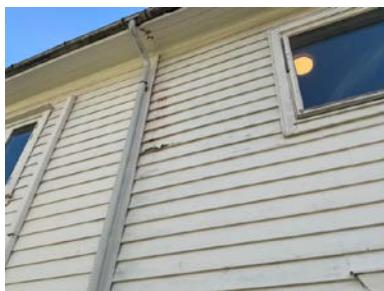
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist værslitt kledning og malingsvaskalling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dette medfører svekket overflatebeskyttelse. Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1997.
Det er PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2023.

Tilstandsrapport

Det er malte takvinduer i tre med 2-lags glass. Ukjent alder.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder trevinduer.

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales skraping, behandling og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Eldre vinduer kan ha mangelfull isolering og tetting rundt karmene. I kombinasjon med manglende vedlikehold kan dette føre til økt fukt- og luftinntrenging i overgangen mellom vindu og vegg. Over tid kan slike forhold bidra til fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende veggkonstruksjon.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt balkongdør i tre.

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong på ca 4m² med tilkomst fra stue.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjønninger, særlig utsatt er trevirke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad.
Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist svelling, gliper i skjøter og sår i laminat på loft.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Dette indikerer fuktpåvirkning og stor slitasje. Forholdet kan medføre videre nedbrytning av gulvet over tid. Det anbefales utbedring eller utskifting av skadet laminat.



ⓘ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på i gang i 1.etasje, samt stue og alkove på loft.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD: 2,8M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsløsning under dør.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > BAD: 2,8M²

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 2,8M²

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke nok fall fra dusjens nedslagsfelt til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD: 2,8M²

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD: 2,8M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD: 2,8M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsløsning under dør.

2.ETASJE > BAD: 2,8M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- 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.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



LOFT > BAD: 2M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD: 2M²

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er registrert huntonittplater i himling og dør i våtsone ved dusj og vask, samt manglende lister rundt dør nærmest dusj.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet kan medføre at vannsøl og sprut trenger inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid. Det anbefales etablering av tilfredsstillende tetting og vurdering av egnede materialer i våtsone.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD: 2M²

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.

Ved vanntest er det påvist at vann samler seg ved siden av sluk.

Det er påvist svertesopp i elastiske fuger.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

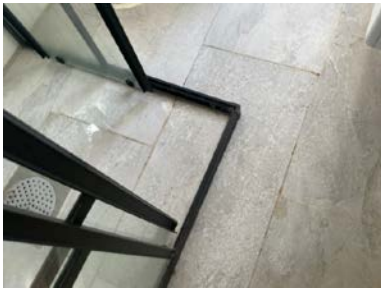
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Svertesopp i fuger skyldes ofte manglende rengjøring, fukt og manglende ventilasjon. Det anbefales rengjøring og eventuell fornying av fugene for å hindre videre soppvekst.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD: 2M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er observert at membranen er ført ned i sluk, noe som indikerer en utførelse som kan avvike fra anbefalt løsning med klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Membran som er smurt ned i sluk kan medføre usikker tetting og økt risiko for lekkasje ved sluket. Det anbefales nærmere kontroll av utførelsen og vurdering av utbedring ved behov.



LOFT > BAD: 2M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD: 2M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

LOFT > BAD: 2M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømret vegg rundt badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN: 22,8M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, underlimt vask, platetopp, kombiovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN: 22,8M²

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

LOFT > GANG/KJØKKEN: 7,7M²

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert fuktmerker i benkeplate.

Det er svelling og knirk i gulv på kjøkken.

Vask er ikke klemt godt ned på benkeplate som gjør at vannsøl kan føres videre ned i benkeskap og tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



LOFT > GANG/KJØKKEN: 7,7M²

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i 2.etasje. Det er besiktiget i rørskap. Det er kobberør på loft. Stoppekran til varmt- og kaldtvann (2.etasje) er plassert i rørskap i trappegang. Stoppekran til hele huset er plassert på toalett i kjeller.

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

Forventet levetid på plastrør og kobberør: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler kursfortegnelse i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

Avviket gjelder kobberør. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke tilluftsløsning i stue, utover åpningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Forholdet kan medføre utilstrekkelig luftutskiftning og redusert innneklima over tid. Det anbefales etablering av tilluftsventil for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad(2.etasje) og luft til luft varmepumpe i stue(2.etasje).

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank på 198 liter fra 2015 som er plassert i bod i kjeller.

Det er varmtvannstank som er plassert i kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank på loft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen i kjeller.

Varmtvannstank i kjeller er ikke lekkasjesikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner, og i verste fall føre til omfattende fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Plastrør anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av varmtvannstank som er plassert i kneloft for å avdekke eventuelle avvik, lekkasjer eller svakheter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1934

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring (Mull-Elektro AS) fra 2024:

- Kjeller - påvegg installasjon:

Stikkontakt for vaskemaskin, Stikkontakt for tørketrommel, Sikkerhetsbryter for varmtvannsbereider, Taklamper (2 stk.) Stikkontakter, Utendørs stikkontakt, Kabler er lagt som påvegg installasjon. Sikringsskap er montert på vegg (påvegg).

- Trapp:

Lamper (2 stk.)

- Gang:

1. Spotter 2 stk.

2. Stikk dobbel innfelt sort 1 stk.

3. Dimmer

- Soverom 1:

1. Stikkontakter dobbel sort 2 stk.

2. Lamper

3. Dimmer

- Soverom 2:

1. Stikkontakt dobbel sort innfelt 3 stk.

2. Dimmer

3. Lys i tak.

- Stue/kjøkken:

Doble innfelte stikkontakter, sort (6 stk.), Stikkontakter over benkeplate (2 stk.), Stikkontakt for ovn, Stikkontakt for mikrobølgeovn, Stikkontakt for oppvaskmaskin, Stikkontakt for kjøleskap, Stikkontakt i kjøkkenøy, Komfyrvakt, Stikkontakt for vinskap, Spotter (8 stk.), Takbelysning over spisebord, Varmepumpe, Dimmere (4 stk.), Stikkontakt for TV

- Bad:

1. Spotter 3 stk.

2. Speillys

3. Stikk under speil.

4. Vifte

5. Dimmer

6. Bryter 2 pol 2 stk.

7. Varmekabel og termostat

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1934.

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Drenering er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere vurdering av fuktsikringen og behov for utbedring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av murkonstruksjoner.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Terrenghold

Beskrivelse

Det er varierende terrenghold rundt boligen. Det er lagt terrasse inn mot grunnmur som gjør vurdering av terrenghold begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkongen under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

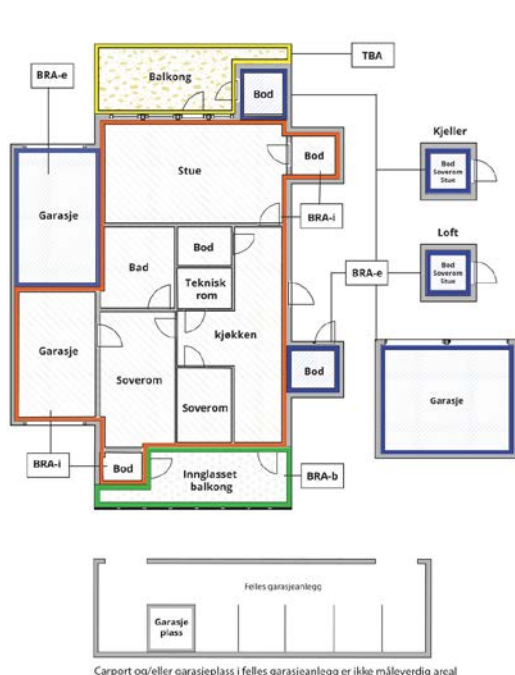
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	48			48	4
Loft	18			18	
Kjeller		7		7	
1.Etasje		13		13	
SUM	66	20			4
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang: 4,2m ² , soverom 1: 9m ² , soverom 2: 6,1m ² , bad: 2,8m ² , stue/kjøkken: 22,8m ²		
Loft	Stue: 3,9m ² , bad: 2m ² , gang/kjøkken: 7,7m ² , alkove: 3,7m ²		
Kjeller		Ekstern bod i kjeller: 7,2m ²	
1.Etasje		Bodhus: 13,4m ²	

Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller og i bodhus. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. Det er fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller tilhører leiligheten.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

2.etasje:

Gang: 4,2m²

Soverom 1: 9m²

Soverom 2: 6,1m²

Bad: 2,8m²

Stue/kjøkken: 22,8m²

Loft:

Stue: 3,9m²

Bad: 2m²

Gang/kjøkken: 7,7m²

Alkove: 3,7m²

Boder:

Ekstern bod i kjeller: 7,2m²

Bodhus: 13,4m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om:

- Badet er pusset opp i 2024.
- Kjøkken er pusset opp i 2024.
- Overflater er pusset opp i 2024 med nytt gulv og overflater.
- Innvendig etterisolert i 2024.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at loftet ikke er godkjent, og at utvendig bodhus ikke er omsøkt. Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til lovlighet og bruk av arealene, samt risiko for pålegg fra myndighetene. Det anbefales nærmere avklaring mot kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Ole Henrik Berg Ørjan Rødseth Hernes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	710		2	246 m ²	Eiendomsvedi.o	Eiet

Adresse

Rogagaten 41

Hjemmelshaver

Hernes Sondre Rødseth, Hernes Ørjan Rødseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Minde, med kort avstand til både Bergen sentrum og Danmarks plass. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og Bybanen i nærheten, som gir enkel tilgang til øvrige bydeler. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, treningsentre og øvrige servicetilbud. Beliggenheten fremstår som sentral og praktisk, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten på 246m² er felles eiet og opparbeidet med plen, terrasse, bod og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ørjan Rødseth Hernes

Sondre Rødseth Hernes

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rogagaten 41

5055 Bergen

4601-159/710/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Var liten lekkasje i sluk på gammelt bad , hele badet ble renoverert i 2024

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Waagenes vvs

Beskrivelse av arbeidet: Alt rør/vann arbeid og monterte dusjvegg og toalett og møbel , silikoneringer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Mull elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk, lys, ledninger, stikk, varmekabler, vifte

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bygg og mur partner as

Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv, membran /våtromsikring

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: dugnad

Beskrivelse av arbeidet: Faglært murer i familien som hjalp med å flislegge og fuge

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Rivning av gammelt bad og satt opp stenderverk og plater til nytt bad

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vatten as

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør vask bad loft, koble på vask og oppvaskmaskin loft

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Revet og bygget oppigjennom bad loft . Ny membran og plater og fliser og sluk.



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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye plater og membran og sluk loft

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 vinduer i hovedetasje kjøkken /stue

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

♦ Ja

Vært litt fuktig i treverket i vindu loft , trolig fordi det har stått åpent i regnvær, Vindu i kjeller er gammelt og vanskelig å åpne/lukke

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet Terrasse og satt opp bod

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

♦ Ja

Skjevhet i gulv hovedetasje og sprekk i mur ned mot veien. Murer har befart og konkludert med ingen fare men kan fylles for det estetiske.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Waagenes vvs

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid kjøkken,bad,kjeller . Rør i rør,

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergen varmpumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmpumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Mull elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er nytt bortsett fra loft.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Bod og utvidelse av Terasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Innredet loft

Wc loft er godkjent

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Loft innredet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bygget trapp og gjerde Pusset opp alt i hovedleiligheten som ikke krever fagpersoner

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

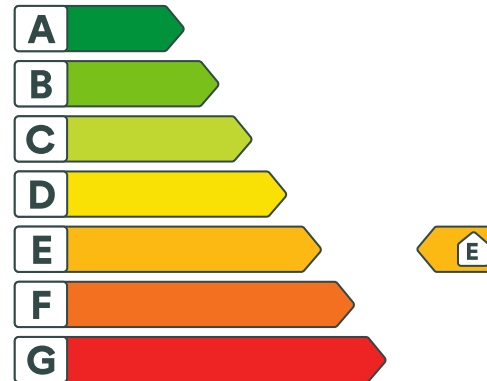
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Rogagaten 41, 5055 BERGEN	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292452
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139708857
Gårdsnummer 159	Bruksnummer 710
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



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 1934	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
344,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
327,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 629 kWh



Rogagaten 41, 5055 BERGEN



Detaljering

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



Rogagaten 41, 5055 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Rogagaten 41 - Nabolaget Solheim - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Sygnagaten Linje 10	3 min	0.2 km
Danmarks plass Linje 1	9 min	0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min	2.7 km
Bergen Flesland	16 min	

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	6 min	0.5 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	15 min	1.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	16 min	1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	19 min	1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	24 min	2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min	0.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	19 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

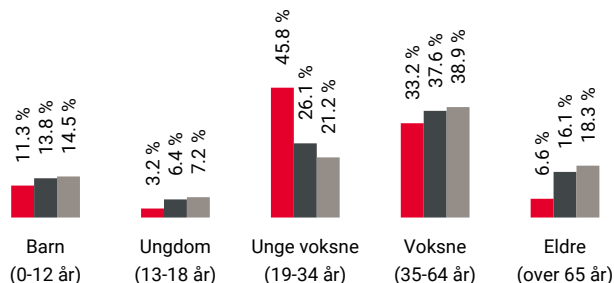
Bra 61/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheim	1 424	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Solheimslie barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min	0.8 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 år) 74 barn	15 min	1.2 km




Dagligvare

Snarkjøp Søndre Skogvei	5 min
Matkroken Blekenberg	6 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

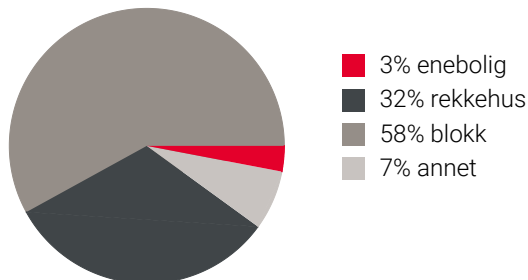
 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 78/100

Sport

-  Ny Krohnborg skole Aktivitetshall 6 min  0.5 km
-  Solheimsgaten ballplass Ballspill 6 min  0.5 km
-  Sporty Bergen 8 min 
-  NEXT Danmarks plass 9 min 

Boligmasse



«Bare 30 minutter unna Bergen sentrum, med kort vei til Løvstakken (477 m.o.h) og Danmarks plass med både butikk, post og treningssenter.»

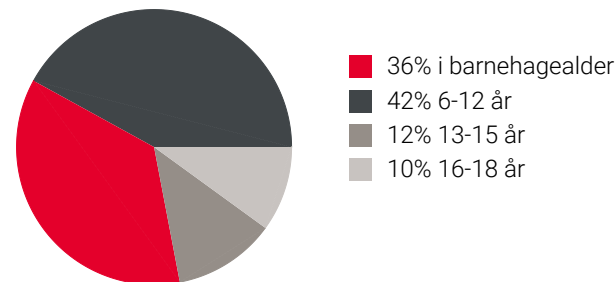
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 5 min 
-  Vitusapotek Danmarks plass 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

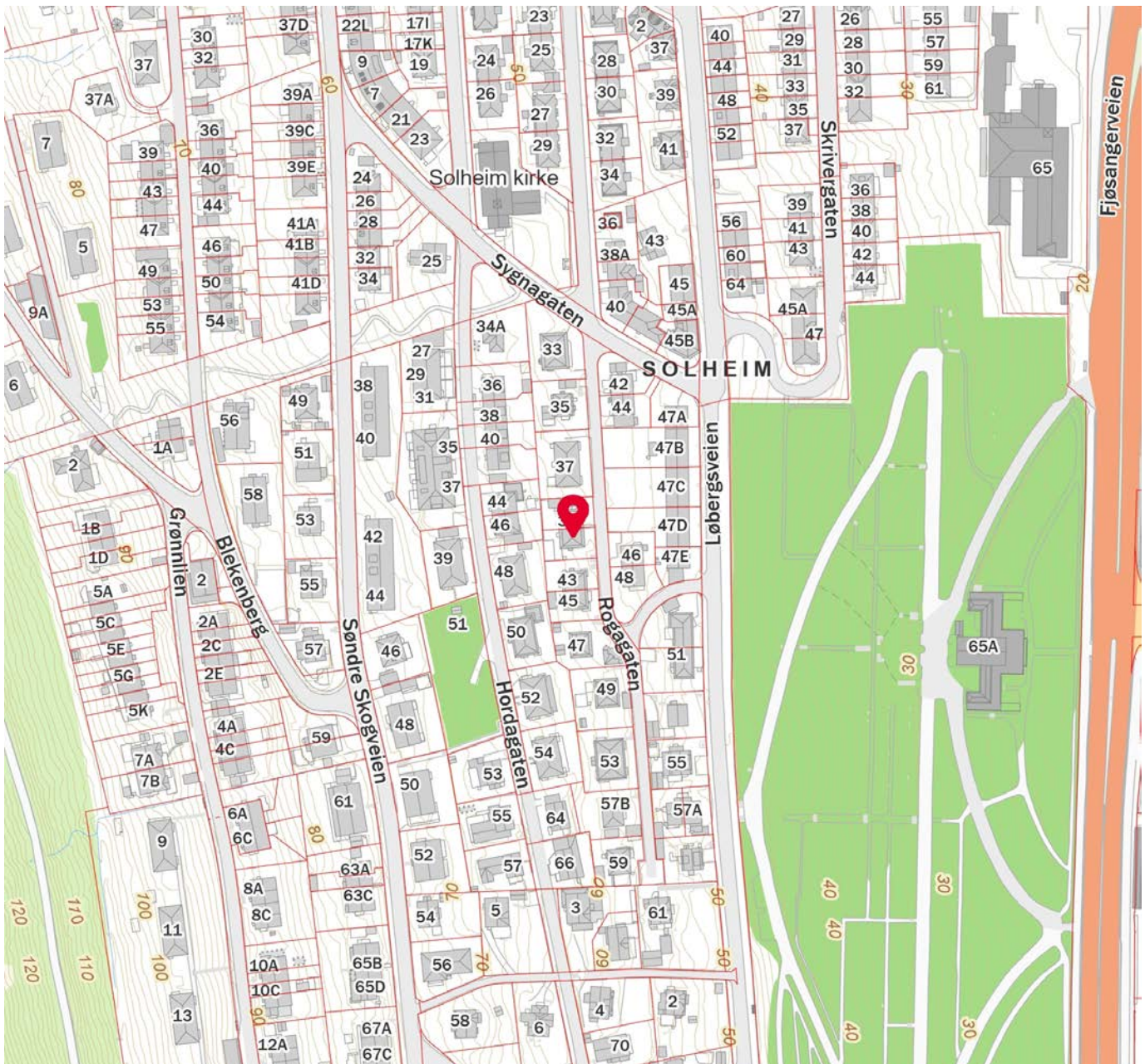
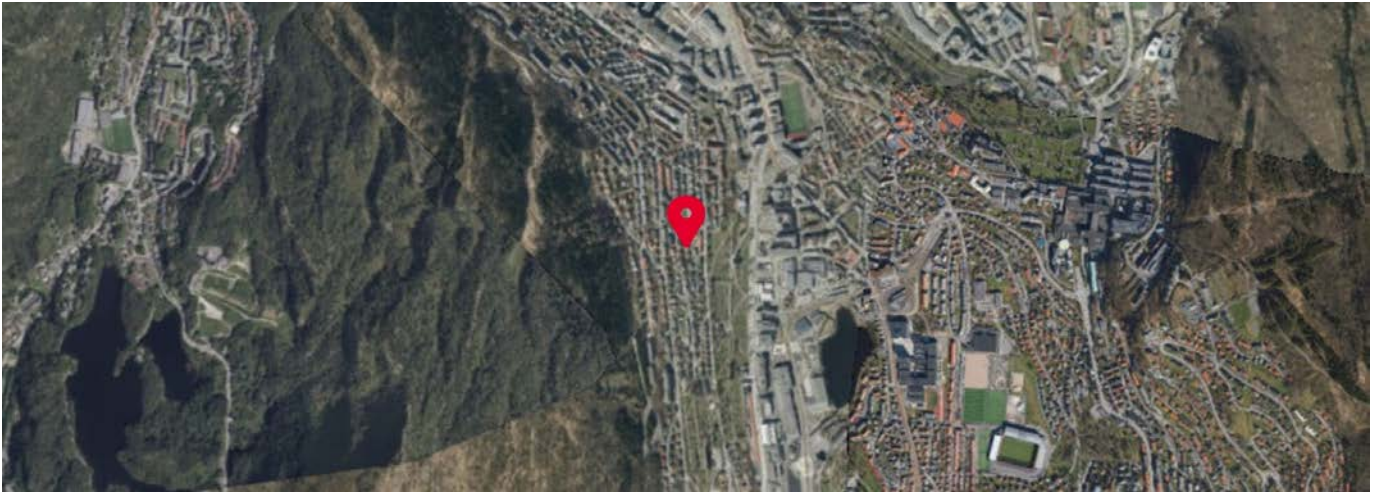


0% 56%

-  Solheim
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 01.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/710/0/2

Adresse: Rogagaten 41, 5055 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 01.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/710/0/2

Adresse: Rogagaten 41, 5055 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

Org.nr.: 973 924 915
 Refnr.: Ressurs 23835
 Bergen kommune
 Etat for byggesak og private planer
 Pb. 7700,
 5020 BERGEN

200709462
Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen	159	710		1 og 2

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Snr.	Ideell andel ³⁾
2802279	Thomas Ask	Snr. 2	1/1
2802279	Thomas Ask	Snr. 1	1/2
1701179	Laila Christin Olsen Øyre	Snr. 1	1/2

3. Begjæring																					
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																					
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	B	1	B	13				25				37				49					
2	B	1	B	14				26				38				50					
3				15				27				39				51					
4				16				28				40				52					
5				17				29													
6				18				30													
7				19				31													
8				20				32													
9				21				33													
10				22				34				46				58					
11				23				35				47				59					
12				24				36				48				60					
Sum tellere:								2	= nevner:				2								



4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Loftet inngår i snr. 2 Snr. 1 og 2 får hver sitt vaskerom i kjeller Del av kjellergang og kjellertrapp blir fellesareal Resterende del av kjeller inngår i snr. 1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Bergen 31.05.2007	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Thomas Asle Hovland G Øye	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Bergen 31.05.2007	Thomas Asbjørn Lørdal

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾					
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
159	710		1-2	Bergen	kommune
Dato		Stempel og underskrift			
4.12.2007		Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer Odd Synnøve Fosvold			

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



V3(6)

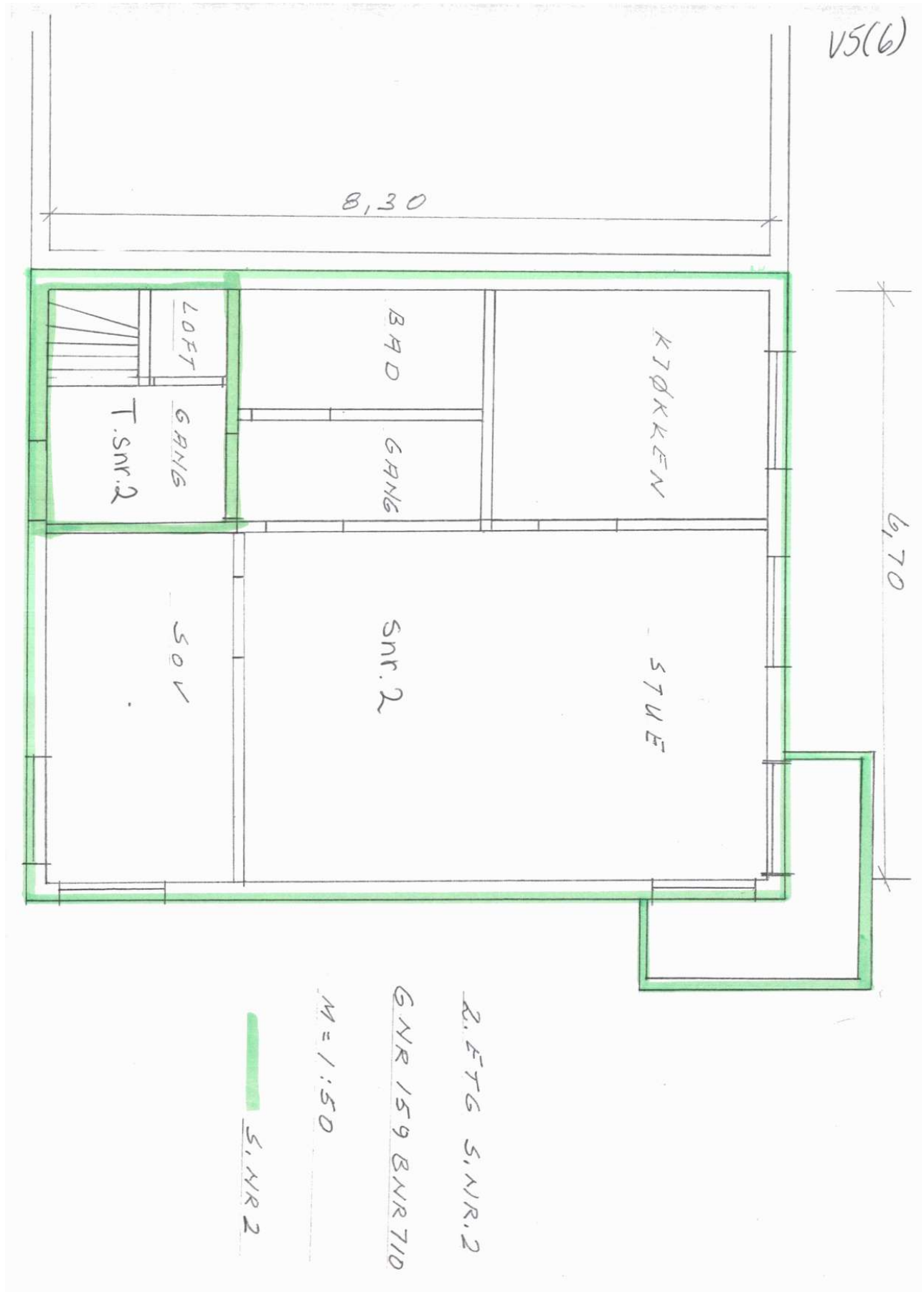


KJELLER M = 1:50



SNR 1
GNR 159 BNR 710



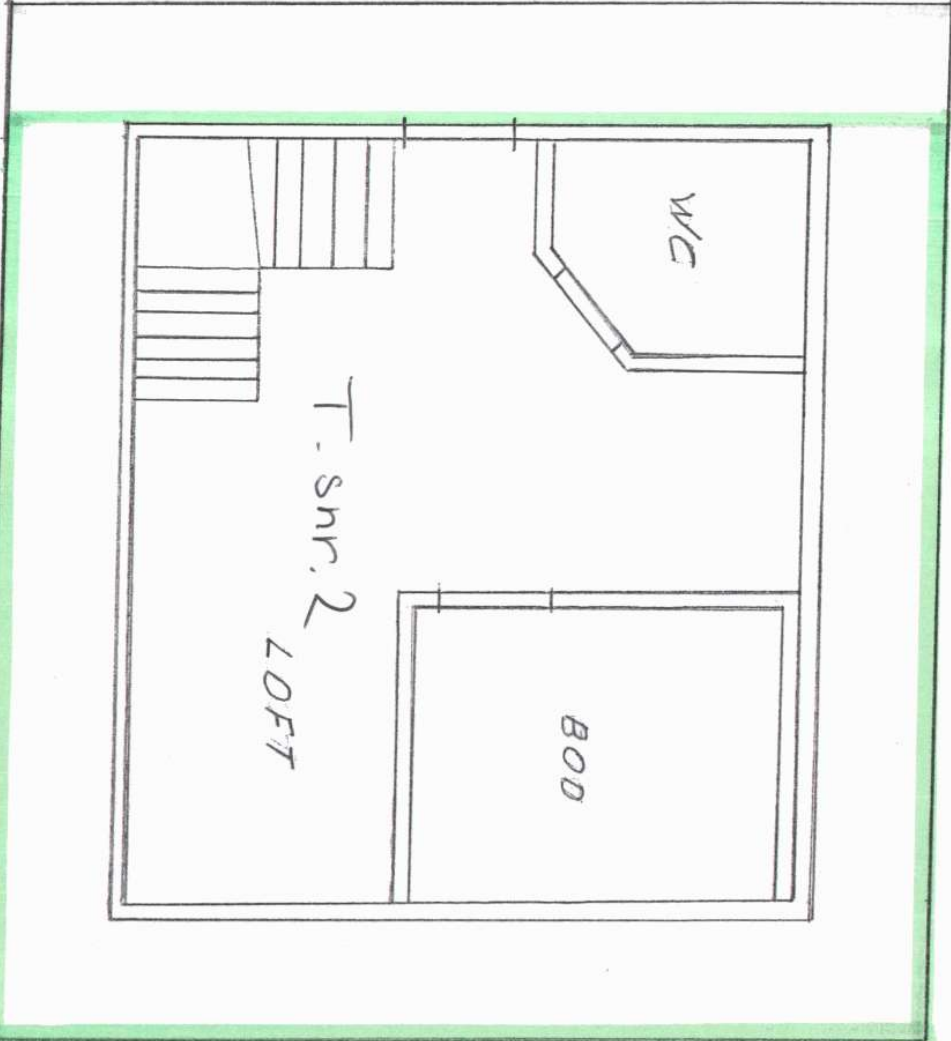


V6C

0501/2007/1059285/200

G NR 159 6 NR 710
S NR 2
LOFT M = 1:50

5,00



5,60

Gjenpart.

Løpe nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 39 Rogngaten

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31/10-33 ..
fra hr. H. Hønsen

approberte byggeføretagende:

En 2 etasjes trebygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelder 1 komf. 1 ovner 4de etg. komf. ovner

1ste etg. gass - 1 - 5te ,, - -

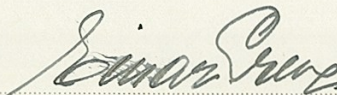
2den ,, gass - 2 - 6te ,, - -

3dje ,, - - Dessuten bad og W.C.

(kfr. tinglest deklarasjon)

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

Bergen den 10 september 1935

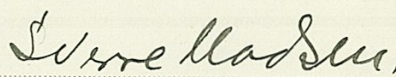


bygningssjef.

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

Bergen den 11/9 1935

11/9-35. ber. ark. Habeth,
7. Nordal-Bakke.



bygningssjef.

Sigs.

Gjenpart.

Løpe nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 41 Rogagaten

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31/10-33

fra hr. E. Hope, approberte byggeføretagende:

En 2 etasjes trebygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelder 1 komf. 1 ovner 4de etg. komf. ovner

1ste etg. gass - 1 - 5te ,, - -

2den ,, gass - 1 - 6te ,, - -

3dje ,, - - Dessuten bad og W.C.

(kfr. tinglest deklarasjon)

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

Bergen den 10 september 19 35

Simon Grue
bygningsinspektør.

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

Bergen den 11/9 19 35

Sverre Madsen
bygningssjef.
Sigm.

11/9-35 lev. →
Abel Halseth,
T. Nordal Bakke,



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 41, Rogagaten
at det av herr Trygve Hoop
under 5. 2. 1954 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår :
Flytting av vegg i 2. etasje og innsetting av 1 vindu i yttervegg.

Bergen den 4. mars 195 4

Gebyr til bykassen kr. 5. -
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

Gjenpart.

Løpe nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 39 Rogngaten

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31/10-33
fra hr. H. Hønsen approberte byggeføretagende:

En 2 etasjes trebygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelder 1 komf. 1 ovner 4de etg. komf. ovner

1ste etg. gass — 1 — 5te „ — —

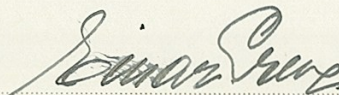
2den „ gass — 2 — 6te „ — —

3dje „ — — Dessuten bad og W.C.

(kfr. tinglest deklarasjon)

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

Bergen den 10 september 1935

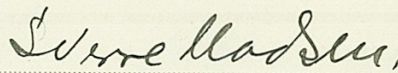


bygningssjef.

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

Bergen den 11/9 1935

11/9-35. ber. ark. Habeth,
7. Nordal-Bakke.



bygningssjef.

Sigs.

Gjenpart.

Løpe nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 41 Rogagaten

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31/10-33 ..
fra hr. E. Hope .. approberte byggeføretagende:

En 2 etasjes trebygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelder 1 komf. 1 ovner 4de etg. komf. ovner

1ste etg. gass - 1 - 5te ,, - -

2den ,, gass - 1 - 6te ,, - -

3dje ,, - - Dessuten bad og W.C.

(kfr. tinglest deklarasjon)

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

Bergen den 10 september 19 35

Simon Grue
.....
bygningssjef.

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

Bergen den 11/9 19 35

Sverre Madsen
.....
bygningssjef.
Sigm.

11/9-35 lev. ->
Abel. Halseth,
T. Nordal Bakke,



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 41, Rogagaten
at det av herr Trygve Hoop
under 2/3 - 19 53 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår : Montert 1 stk. gasskamin.

Bergen den 8, september 1953
Gebyr til bykassen kr. 1. -
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt
h. h.

Dobeltstus for belyggelse - av - del - av - de Johanne suris - bodes - eiendoms - Solheim - 1884

Prosjekt 175
E. J. G. 1884



Forste og Tredje etasje



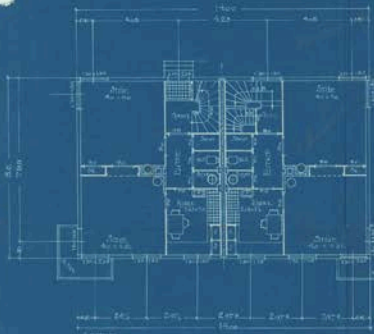
Forste



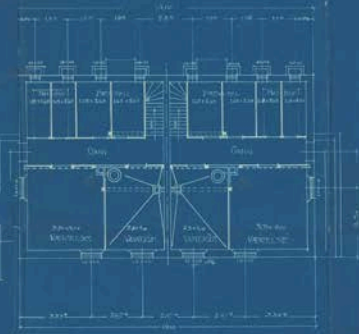
Forste



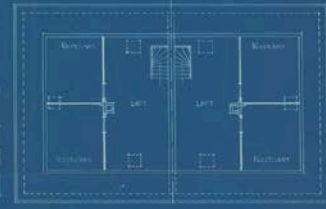
Forste



Forste Etasje



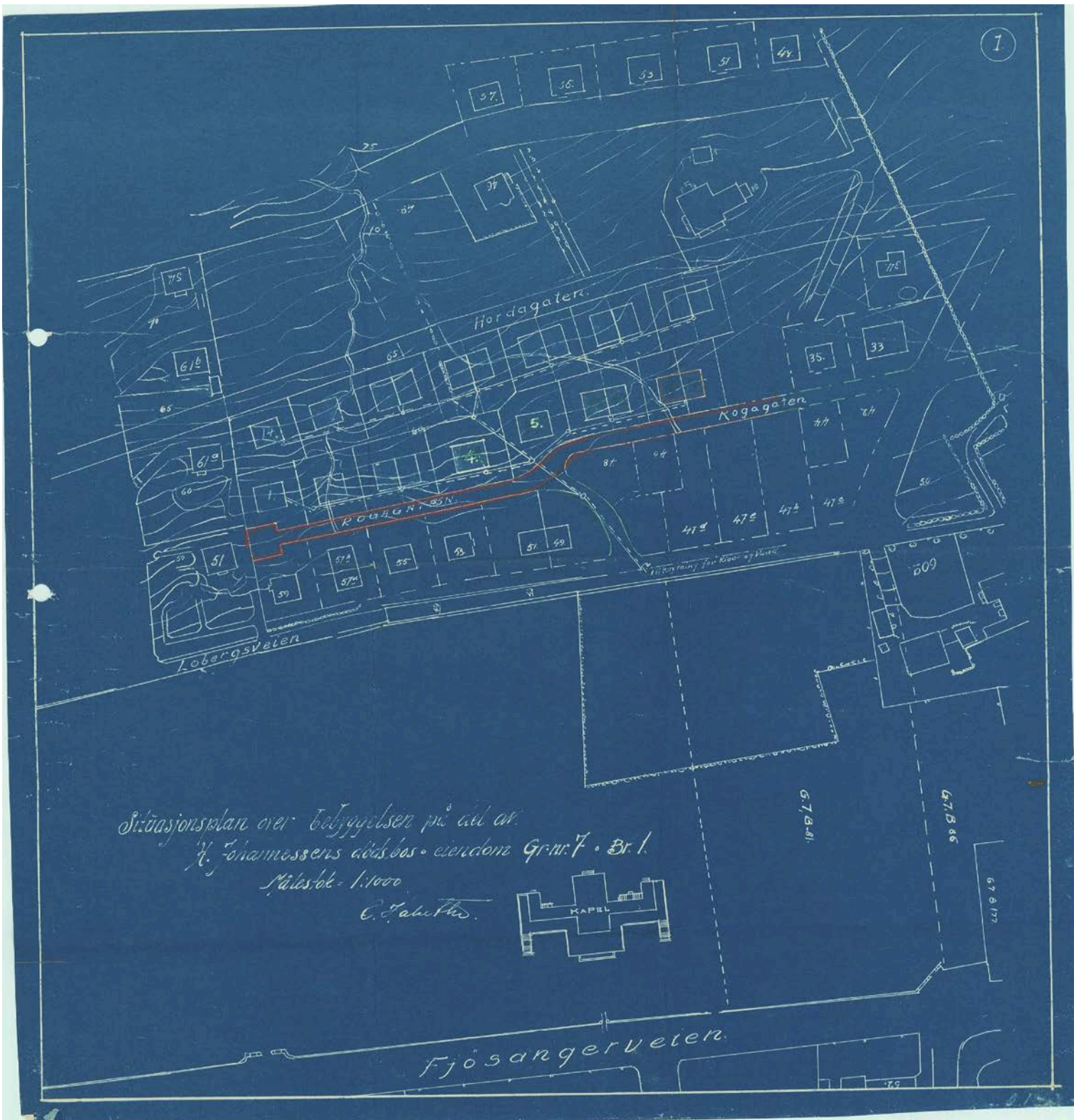
Tredje Etasje



Forste



Snitt



Situasjonsplan over bebyggelsen på del av
 N. Johannessens dødsbo- eiendoms Gr.nr. F. Br. 1.
 Målestokk = 1:1000
 C. Schultze

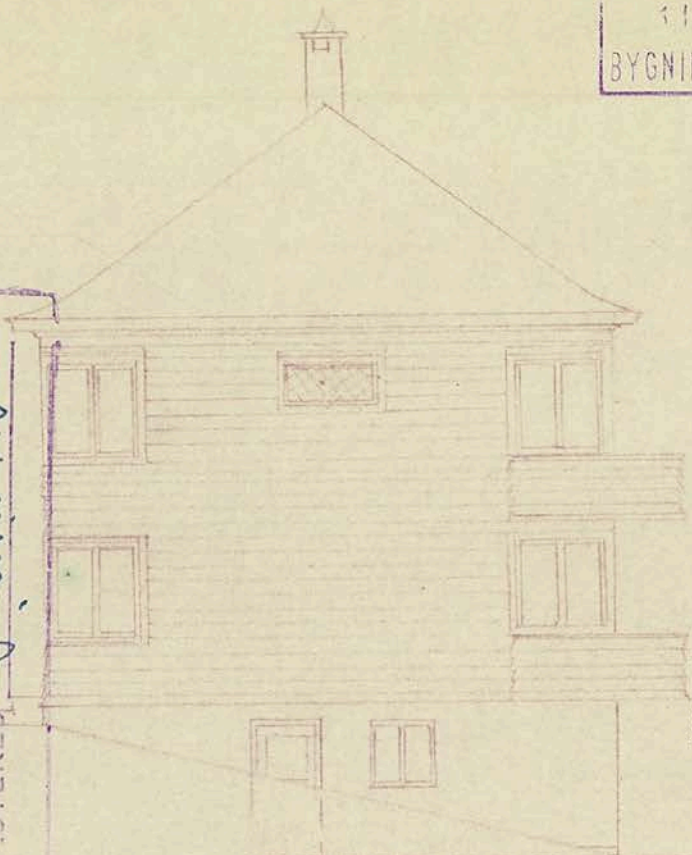
Roogaten no. 41.

m = 1:100.

MOTTATT
11 FEB 1954
BYGNINGSINSPEKT

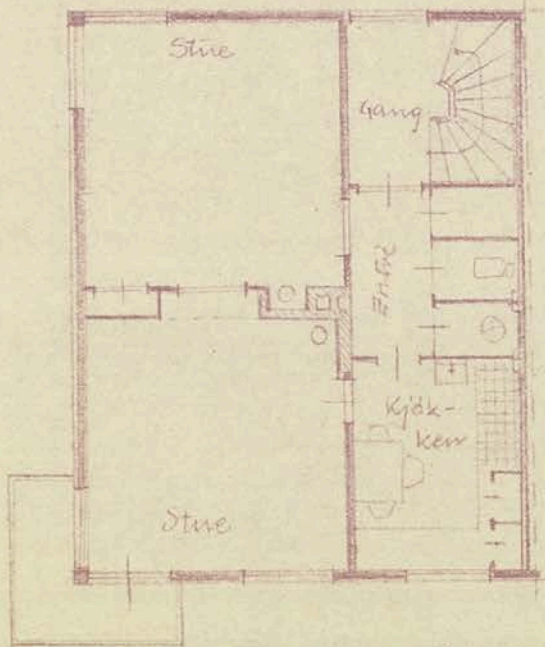
Kytt vordit

APPROBERT
VED BYGNINGSSEKJEFENS KONTOR
i Oslo av 20 FEBRUAR 1954
BYGNINGSINSPEKTOR
STUREN
DEN 20 FEBRUAR 1954

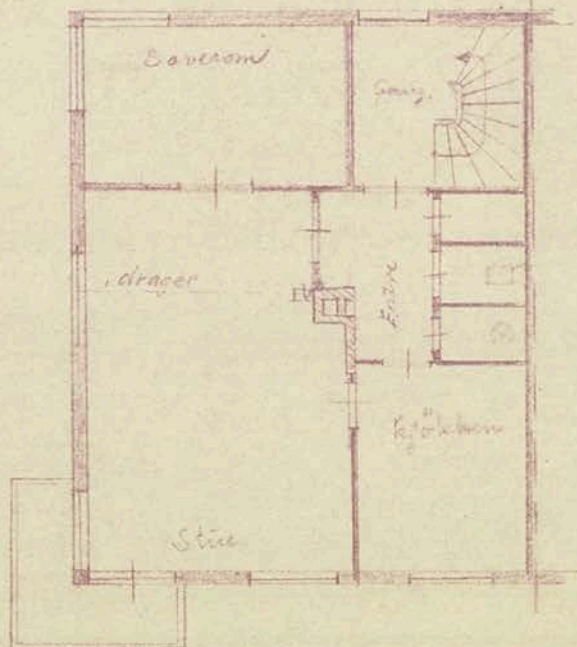


Garv.

MOTTATT
-8 FEB 1954
BYGNINGSINSPEKTOR



2. etasje (f.v.)



2. etasje (l.f.v.)

Bergun 6/2-54

Trygve Hoop



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Rogagaten 41
5055 BERGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elise LinningsvollTelefon: 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre