



STADIONVEIEN 12





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	34
Plantegning	49
Tekniske dokumenter	51

VELKOMMEN TIL

Stadionveien 12

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Stadionveien 12!

Lys og velholdt leilighet med praktisk planløsning og moderne standard. Fra stuen har man utgang til en romslig og herlig terrasse - et perfekt sted å nyte rolige morgener og lange sommerkvelder!

Her bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Nabolaget er attraktivt med kort avstand til alt man skulle trenge i hverdagen. Her er det gangavstand til kollektivtilbud, dagligvarebutikk, skole, barnehage og fritidsaktiviteter.

Høydepunkter:

- Mye naturlig lys, gode rom og praktisk planløsning
- Herlig terrasse på 10 kvadratmeter
- Ingen dokumentavgift
- Gangavstand til busstopp med gode forbindelser



Ditlev William Haukenes

Eiendomsmegler | Partner

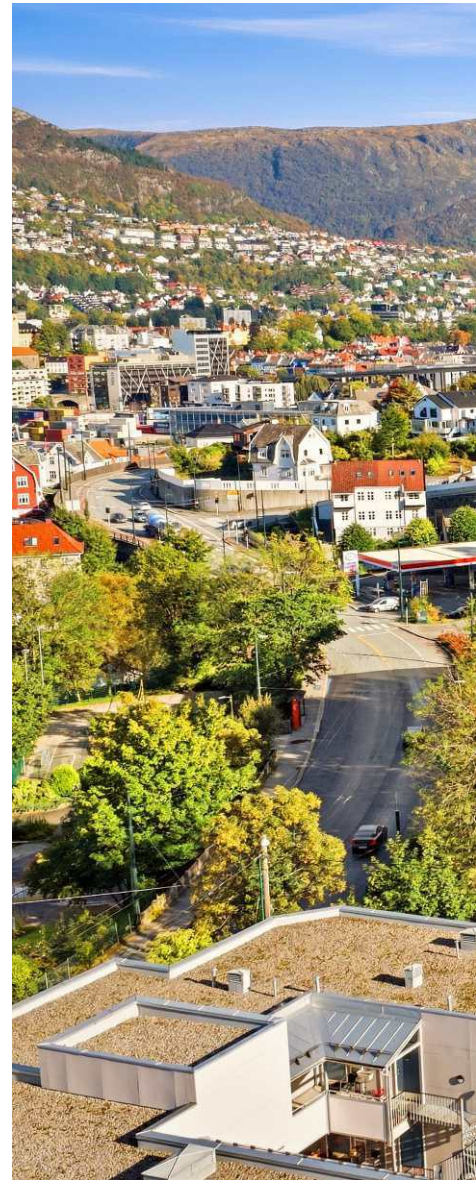
954 51 055

ditlev@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	3 450 000
Omkostninger	545
Totalpris	3 450 545
Fellesutgifter	4 000 / mnd
Bruksareal	45 m ²
BRA-i	40 m ²
BRA-e	5 m ²
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1930
Tomt	207 m ² eiet tomt

































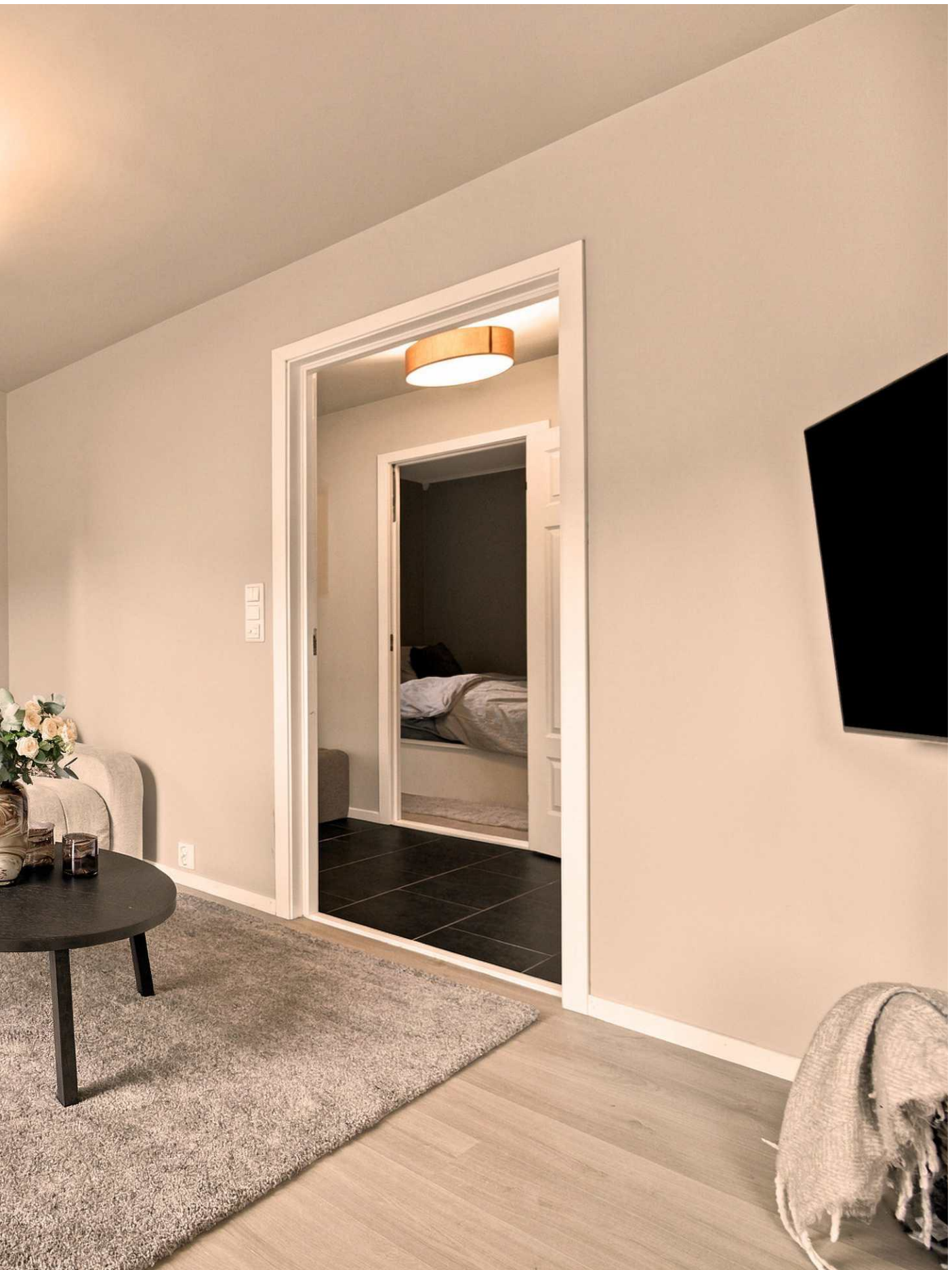


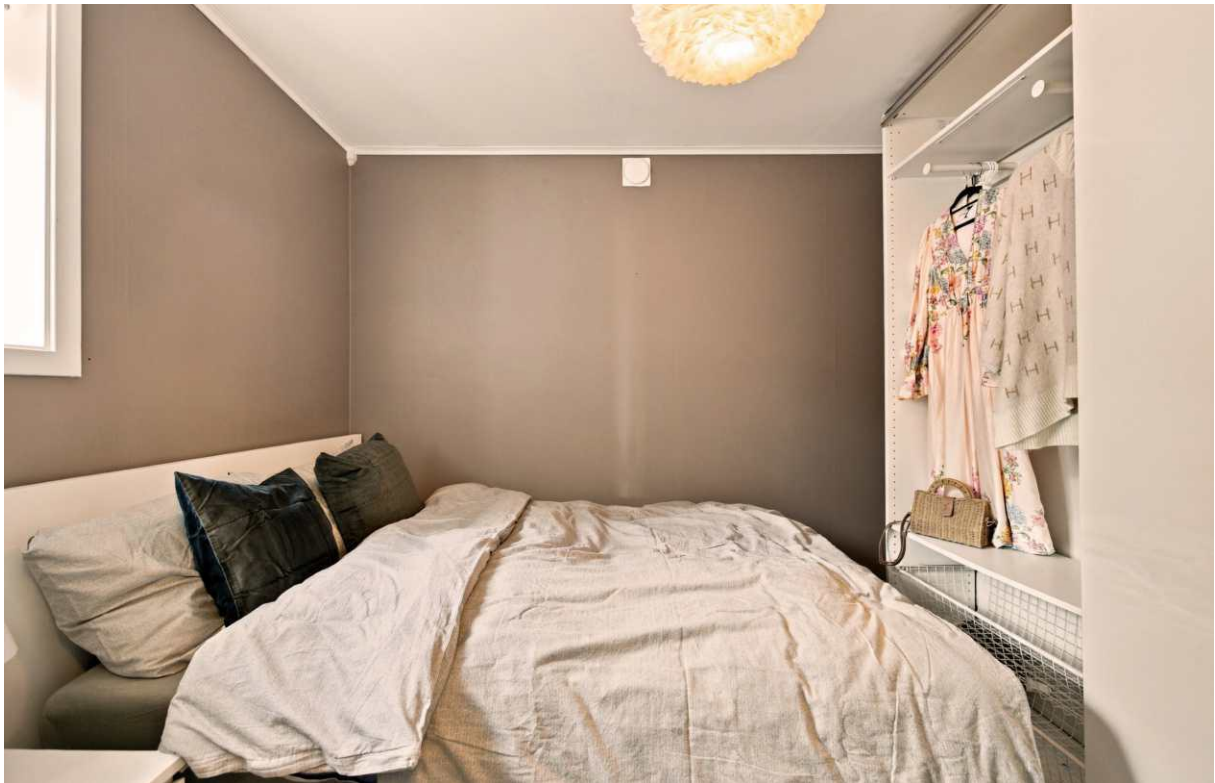






















EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 45,0 m²

- BRA-i: 40,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leiligheten inneholder entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Ekstern bod.

Beskrivelse

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Stadionveien 12 - En innholdsrik 2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Laksevåg.

Velkommen inn!

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Leiligheten holder gjennomgående moderne standard, med tidsriktige fargevalg og stilrene kvaliteter. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære. Leiligheten har varmekabler i alle gulv, samt varmepumpe som sikrer behagelig temperatur året rundt.

Fra stuen er det utgang til leilighetens uteplass på hele 10 m² - en flott forlengelse av stuen på de varmeste dagene! Her kan man nyte utsikt mot flere av byfjellene.

Kjøkkenet fremstår stilrent med lyse profilerte fronter og laminert benkeplate. Av hvitevarer finner man oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Både over- og underskap sikrer godt med oppbevaringsplass. Vannledninger (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Leilighetens soverom er lyst og romslig. Rommet har god plass til ønsket seng, nattbord og annet passende møblement.

Badet i leiligheten fremstår moderne med klassiske detaljer. Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Ekstern bod på 5 m² sikrer godt med ekstra lagringsplass.

Velkommen til visning!

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong/-murkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig med trekledning. Taket er sperrekonstruksjon med yttertekking av takstein. Gulv mot grunn er av betong.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 25.09.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de

opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygnings sakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

FUKTSIKRING OG DRENERING |

Oppsummering:

Fuktsikringen av grunnmuren har nådd en alder som gir økt risiko for redusert funksjon, og det er registrert mangelfull utvendig fuktsikring. Forholdene kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring, og oppgradering må påregnes.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT |

Oppsummering:

Det er registrert sprekker og skader i grunnmuren over to vinduer. Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning og dermed rust på bærende konstruksjoner over vindu og kan medføre videre sprekkutvikling og fuktinntrengning. Det anbefales nærmere vurdering av årsaken og nødvendig utbedring av de skadede områdene. Etter befaringsdagen er disse sprekkene fuget.

TERRENGFORHOLD |

Oppsummering:

Det er ikke tilstrekkelig terrengfall bort fra bygningen. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmuren og øker fuktbelastningen på konstruksjonen, med risiko for fuktinntrengning og

følgeskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall på terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

ROM UNDER TERRENG |

Oppsummering:

Det er observert plast/dampsperre i innvendig vegg mot terreng. En slik løsning kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og medføre risiko for oppfukting og skjulte fukt- og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelse av veggens oppbygning og fukttilstand, og eventuell utbedring vurderes på bakgrunn av resultatet.

VINDUER OG DØRER |

Oppsummering:

Det er registrert svelling i ytterdør samt sprekker/skader i grunnmuren over to vinduer. Svellingen kan indikere fuktbelastning og kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning av døren, mens skadene i grunnmuren kan utvikle seg videre og gi økt risiko for fuktinntrengning. Det anbefales å undersøke årsaken til forholdene nærmere og utføre nødvendige utbedringer.

YTTERVEGG OG FASADE |

Oppsummering:

Det er registrert betydelig malingsavskalling på fasaden samt ingen eller begrenset lufting i nedkant av kledningen. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan, sammen med svekket overflatebehandling, øke risikoen for fukt- og råteskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av kledningen, samt montere musesperre om dette ikke er utført.

SKORSTEIN OVER TAK |

Oppsummering:

Det er registrert avskall i puss samt riss/sprekker i skorsteinen. Forholdene kan

medføre videre nedbrytning og redusert tetthet, med risiko for fuktinntrengning og skader på skorsteinen. Det anbefales nærmere kontroll av skorsteinens tilstand og utbedring av skadet puss og registrerte sprekker.

TAKTEKKING |

Oppsummering:

Det er registrert slitasje og mosevekst på takstein, og taktekkingen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Forholdene kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer. Det anbefales å fjerne mose og kontrollere taktekkingen jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt.

KJØKKEN - OVERFLATER OG INNREDNING |

Oppsummering: Oppvaskmaskinen er ikke tilstrekkelig festet og står skjevt. Dette kan medføre ustabilitet, vibrasjoner og belastning på tilkoblinger, med økt risiko for lekkasje og skade på innredning. Det anbefales å justere og feste oppvaskmaskinen forskriftsmessig.

VANNLEDNINGER |

Oppsummering:

Det er registrert manglende merking av rørkurser i fordelerskapet, noe som gir tilstandsgrad 2. Dette kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

VARMTVANNSBEREDER |

Oppsummering:

Varmtvannsberederen mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Ved lekkasje kan vann føre til fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring med kontrollert bortledning

eller annen godkjent løsning.

VENTILASJON |

Oppsummering:

Det er kun etablert tilluftsventil på soverommet i leiligheten, og øvrige oppholdsrom mangler tilfredsstillende tilluftsløsning. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert innneklima. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til aktuelle oppholdsrom.

VÅTROM BAD - OVERFLATE GULV |

Oppsummering:

Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen, og vann blir stående på gulvet etter bruk. Forholdene medfører økt fuktbelastning og risiko for vannansamling og følgeskader. Det anbefales å utbedre gulvets fall.

VÅTROM BAD - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK |

Oppsummering:

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør. Ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet kan vann renne ut av våtrommet og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilstrekkelig oppkant og hindrer lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom.

VÅTROM BAD - SANITÆRUTSYR |

Oppsummering:

Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. En eventuell lekkasje kan dermed forbli skjult og medføre fukt- og følgeskader i konstruksjonen før den oppdages. Det anbefales å etablere en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut på synlig gulv.

VÅTROM BAD - DOKUMENTASJON AV

VANNTETT SJIKT |

Oppsummering:

Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på når badet ble etablert eller sist oppgradert, herunder dokumentasjon på utført arbeid knyttet til membran, sluk og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke lar seg verifisere om våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og gjenværende levetid, og bygningsdelen gis derfor tilstandsgrad 2.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Ja, kun av faglært (Bergen murpartner AS)
- Hele badet ble renoverert i 2011 av faglærte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Ja

Ble sluk skiftet?

- Ja

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak

eller liknende?

- Ja, kun av faglært (Bergen elektro AS)

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Ja, men det er utbedret av taktekker Frank Birkeland og Kapp entreprenør AS

Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Ja, kun av faglært (Taktekker Frank Birkeland og Kapp entreprenør AS)
- Takrenner samt kledning i mønen skal bli skiftet ut til våren noe er utbedret i sommer av taktekker Frank Birkeland

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Ja, kun av faglært
- Ny platting i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

207,00 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Peis
- Vaskemaskin
- Kjøleskap

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Stadionveien 12 ligger i et attraktivt og familievennlig område som kombinerer det beste av byliv og naturopplevelser. Beliggenheten gir enkel tilgang til Bergen sentrum og de

omkringliggende bydelene, noe som gjør det enkelt å nyte både urbane området og naturskjønne omgivelser.

For studenten er området også sentralt med hyppige kollektivavganger til de største studieinstitusjonene. Kollektivtilbudet er bra med nærmeste busstopp 4 min gange unna. Her går det hyppige bussavganger til Bergen sentrum, som gir en smidig og rask forbindelse til byens pulserende byliv.

For dagligvarehandel ligger Kiwi Hamrehjørnet og Coop Extra Damsgård i en kort gåtur på 500 meter.

Området er svært familievennlig med gangavstand til skole og barnehage. For ungdommene er Damsgård skole nærmeste alternativ.

For den friluftsglade tilbyr nærområdet en rekke tur- og fritidsmuligheter. Fra en avslappende spasertur på den nylig renoverte Løvestien, som strekker seg fra Krambua, til mer utfordrende turer på Damsgårdsfjellet og Løvestakken - her er det noe for alle! For deg som liker å trene innendørs er Energi treningssenter og SATS Damsgård yndede alternativer.

Med sin vennlige atmosfære og nærheten til både byens liv og naturens ro, er dette området et ideelt valg for deg som ønsker å nyte det beste av Bergen.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli

skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget

STADIONVEIEN 12 BRL, Org.nr: 896 872 672

Borettslaget består av 3 leiligheter.

Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes.

Det har ikke lyktes megler å innhente vedtekter og husordensregler fra borettslaget. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer:

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 4 000,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avgifter, felles byggforsikring, revisor, regnskapsbyrå, Huseiernes Landsforbund og diverse driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, TV, internett og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Borettslaget har ikke fellesgjeld per 02.10.2026.

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det kreves ikke styregodkjenning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 553 264,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 213 055,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14

millioner kroner.

15.11.1930.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig datert 05.01.2012.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 04.01.2012.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i byfortettingssone.

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 1,00,-

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40120000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. DAMSGÅRD
HOVEDGÅRD, ENDRET VEGREGULERING

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 25.02.1961

Saksnr: 202512510

Dekningsgrad: 100%

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 451 091,-. Av dette utgjør kr ,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.
Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY2

Dekningsgrad: 100%

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynsssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynsssonenavn: H570_1

Beskrivelse: Historiske senter Laksevåg

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynsssonetype: KpFareSone

Hensynsssonenavn: H390_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynsssonetype: KpStøySone

Hensynsssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 93,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelseområde: #6

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er):

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 72050000

Plantype: 21

Plannavn: Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan

for kollektiv Laksevåg, arealdel.

Planstatus: 1

Saksnr: 202411682

PlanID: 40010000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

Planstatus: 4

Saksnr: -

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 2

Saksnr: 202417461

PlanID: 71040000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 67, 70

MFL., GANGFORBINDELSE LILLE

DAMSGÅRDSVEIEN - KRINGSJÅVEIEN OG

STADIONVEIEN - NYGJERDET

Planstatus: 3

Saksnr: 202220733

PlanID: 64090000

Plantype: 21

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

Planstatus: 2

Saksnr: 202220469

PlanID: 71860000

Plantype: 35

Plannavn: Laksevåg, Gnr. 154, Bnr. 68 mfl., Stadionveien 10, Boliger

Planstatus: 1

Saksnr: 202511517

PlanID: 5680000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN,
BUSSPRIORITERING

Planstatus: 3

Saksnr: -

PlanID: 6140000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN -
CARL KONOWS GATE, BUSSPRIORITERING

Planstatus: 3

Saksnr: 190000759

PlanID: 9810000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 7,
DAMSGÅRDSGATEN 174, JANSONSMARKEN,
KIRKEBUKTEN, KRINGSJÅVEIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 199614520

PlanID: 71050000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 42 MFL.,
GANGFORBINDELSE KRYSS
KRINGSJÅVEIEN/HÅSTEINS GATE - JANSONS
GATE

Planstatus: 3

Saksnr: 202220732

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

154/307 139631269-1 Tilbygg Enebolig

Rammetillatelse 07.01.2025 202418022

153/180 301390435 - Garasjeuthus anneks til
bolig Rammetillatelse 17.09.2024 202414666

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt
konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være
berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt

av statlige myndigheter og i kommuneplanens
bestemmelser. Antakelsen er basert på
overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få
betydning for behandlingen av plan- og
byggesaker som omfatter den aktuelle
eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt
for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om
avbøtende tiltak.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

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

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i
borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling
av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for
pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og
borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20,
som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre
krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets
eiendom:

Dnr. 900399, tgl. 05.08.1930 - Bestemmelse om
gjerde

Bestemmelse om gjerde

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til
megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og
eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning
for denne matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i

borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Stadionveien 12
Andelsnr. 1 i STADIONVEIEN 12 BRL, org. nr. 896872672 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Mailinn Hauge

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00228
Ansvarlig megler: Ditlev William Haukenes
+47 95 45 10 55
ditlev@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:

Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på

selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgsamtykke.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg &

Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften §

6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 48 100 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 9 000,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Betalingsutsettelse: 3 900,00

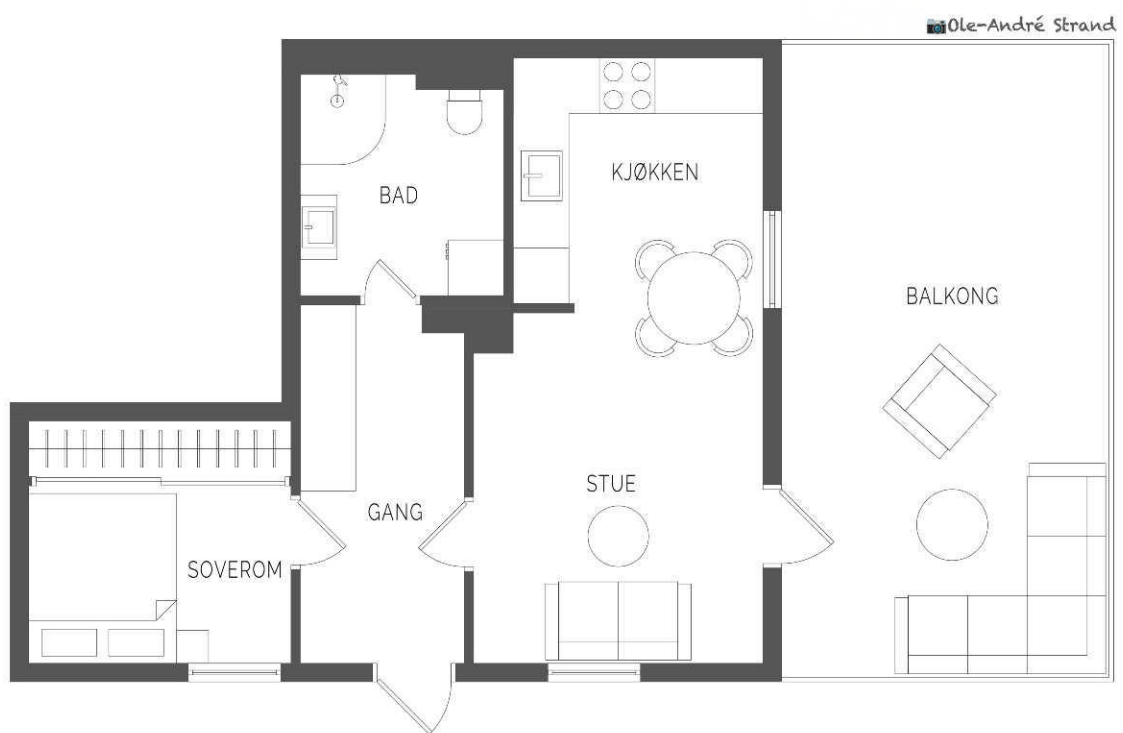
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Stadionveien 12 - Nabolaget Store og Lille Damsgård - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Håsteins gate Linje 85	4 min 0.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	7 min 3.5 km
Danmarks plass Buss, trikk	7 min 3 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	7 min 2.9 km
Danmarks plass Linje 1	8 min 3.2 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	4 min 0.3 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Nygårdslie skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	6 min 2.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

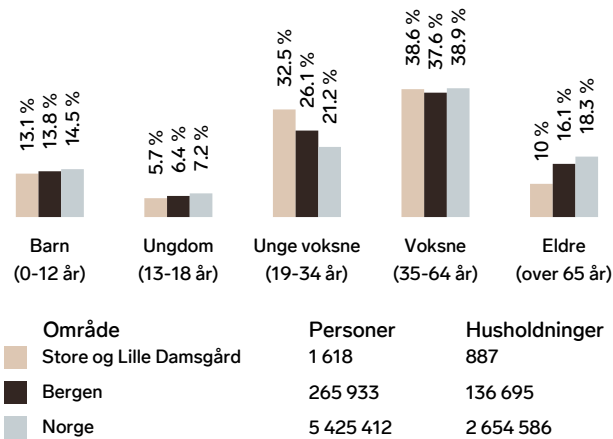
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Den Internasjonale bhg Laksevåg (1-5 ... 27 barn	5 min 0.3 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 89 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Hamrehjørnet PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Damsgård PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

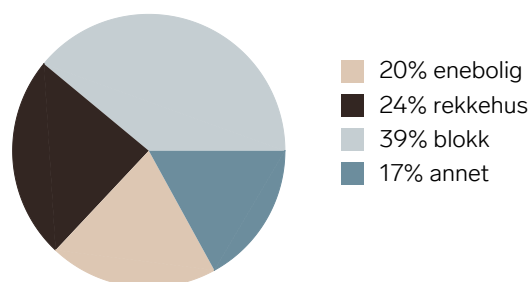
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Damsgård, Jansonmarken 5 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km
-  Damsgård skole 5 min 
Aktivitetsshall 0.4 km
-  SATS Damsgård 11 min 
-  Energi Treningssenter 13 min 

Boligmasse



«Barnevennlig, sentralt, og fin utsikt»

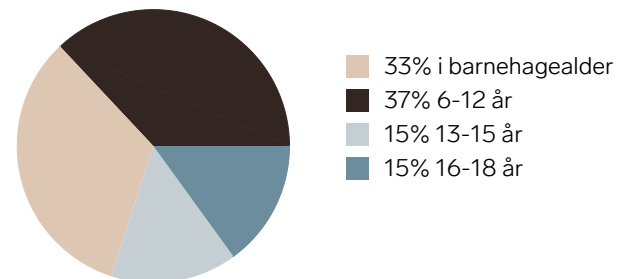
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Laksevåg Senter 13 min 
-  Apotek 1 Laksevåg 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	51%
Store og Lille Damsgård	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Stadionveien 12 5162 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1930

BRA: 45 m²

BRA-i: 40 m²

Rapportdato: 25.9.2026 (Gyldig til 25.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

16

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggssopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader - manglende utvendig tilstrekkelig fuktsikring
Grunnmur og fundament	- sprekker og skade over 2 vinduer i grunnmur
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- det er observert plast i vegg mot terreng.
Vinduer og dører	- svelling i ytterdør - sprekker og skade over 2 vinduer i grunnmur
Yttervegg og fasade	- betydelig malingsavskalling på fasade - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Skorstein over tak	- avskalling i puss - riss eller sprekker i skorstein
Taktekking	- slitt takstein - mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er registrert at oppvaskmaskinen står skjevt og er ikke tilstrekkelig festet til kjøkkeninnredningen.
Vannledninger	- rørkurser er ikke merket.
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Ventilasjon	- det er kun tilluftsventil på soverom i leiligheten.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - vann blir stående på gulv etter bruk
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse/platting oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.9.2026

Rapportdato
25.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mailinn Hauge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Henrik Berg**
Firma: **Berg Takst og Eiendom AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40616027**
Epost: **ole@berg-takst.no**
Adresse: **Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse: **Stadionveien 12, 5162 Laksevåg**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **154** Bruksnr: **283** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **1** Leilighetsnr:

Byggeår: **1930** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Bolittype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:

Eiendommen ligger sentralt og etablert til på Laksevåg, med kort avstand til Bergen sentrum. Området har nærhet til dagligvarebutikker, Laksevåg Senter, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med enkel tilgang til både grøntområder og øvrige servicetilbud.

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Byggemåte:

Leilighet i underetasje. Grunnmuren er oppført i betong/- murkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig med trekledning. Taket er sperrekonstruksjon med ytterteking av takstein. Gulv mot grunn er av betong.

Overflater:

Gulv med laminat og flislagt bad.

Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming:

Det er varmekabler i hele leiligheten.

Det er luft til luft varmepumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er plassert i entré/gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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 1930 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Hjemmelshaver informerer om at de fleste overflater i leiligheten er tatt i 2026. Varmepumpe er montert. Møblement montert på bad. Ny platting i hage.	Nei
2014	Hjemmelshaver informerer om at bygget innvendig ble renoveret i 2014.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	45	40 Entre/gang: 6,9m² Soverom: 6,7m² Bad: 5m² Stue: 11,8m² Kjøkken: 7,1m²	5 Ekstern bod: 5,3m²	0	10
Totalt m²	45	40	5	0	10

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

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

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.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2



Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Nei

Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering

TG-2

Fuktsikringen av grunnmuren har nådd en alder som gir økt risiko for redusert funksjon, og det er registrert mangelfull utvendig fuktsikring. Forholdene kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring, og oppgradering må påregnes.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Type Fundament/grunnmur

Grunnmur med underetasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Ja

Observerte avvik:

- Sprekker og skade over 2 vinduer i grunnmur

Oppsummering

TG-2

Det er registrert sprekker og skader i grunnmuren over to vinduer. Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning og dermed rust på bærende konstruksjoner over vindu og kan medføre videre sprekkutvikling og fuktinntrengning. Det anbefales nærmere vurdering av årsaken og nødvendig utbedring av de skadede områdene. Etter befaringsdagen er disse sprekkene fuget.



6.3 Terrengforhold

TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?

Ja

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Nei

Oppsummering

TG-2

Det er ikke tilstrekkelig terrengfall bort fra bygningen. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmuren og øker fuktbelastningen på konstruksjonen, med risiko for fuktinntrengning og følgeskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall på terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

6.4 Rom under terreng

TG-2



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hjemmelshaver informerer om at bygget ble renoveret i 2014.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?

Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Det ble gjennomført hulltaking på soverom i hjørne av bygget.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?

Nei

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

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

Oppsummering

TG-2

Det er observert plast/dampspærre i innvendig vegg mot terreng. En slik løsning kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og medføre risiko for oppfukting og skjulte fukt- og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelse av veggens oppbygning og fuktilstand, og eventuell utbedring vurderes på bakgrunn av resultatet.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Platting
På ca 10m ² med tilkomst fra stue	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hjemmelshaver informerer om at platting ble bygget i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.6 Vinduer og dører

TG-2



Beskrivelse

Vinduer:

Det er pvc vinduer med 2-lags glass fra 2011.

Dører:

Det er ytterdør av tre. Ukjent alder.

Det er terrassedør av pvc med glassfelt av 2-lags glass.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjening, vedlikehold m.m.

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

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

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er byttet i senere tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Er det påvist punkterte glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Observerte avvik:

- Svelling i ytterdør

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Nei

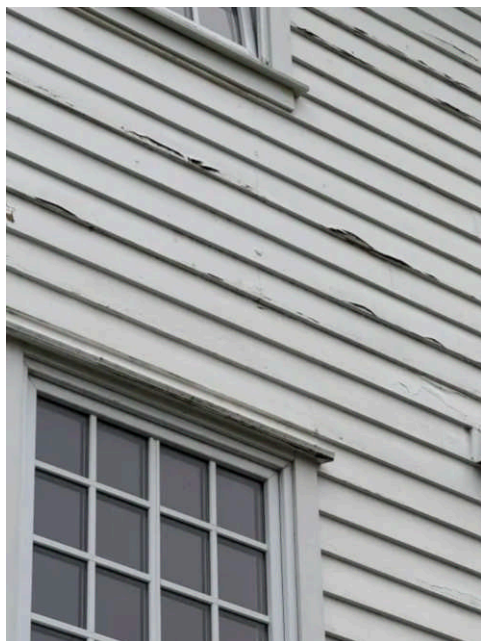
Oppsummering

TG-2

Det er registrert svelling i ytterdør samt sprekker/skader i grunnmuren over to vinduer. Svellingen kan indikere fuktbelastning og kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning av døren, mens skadene i grunnmuren kan utvikle seg videre og gi økt risiko for fuktinntrengning. Det anbefales å undersøke årsaken til forholdene nærmere og utføre nødvendige utbedringer.

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2



Type veggkonstruksjon:

Trekonstruksjon

Type fasade/kledning:

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hjemmelshaver informerer om at fasaden er utbedret på veggen på oppsiden. På denne veggen er det byttet skadet kledning og det som var modent for utskiftning. Det er inngått avtale på utbedring av resterende fasade.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?

Ja

Observerte avvik:

- Betydelig malingsavskalling på fasade

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Observerte avvik:

- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollert

ikke kontrollert med bakgrunn i konstruksjonsoppbygning.

Oppsummering

TG-2

Det er registrert betydelig malingsavskalling på fasaden samt ingen eller begrenset lufting i nedkant av kledningen. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan, sammen med svekket overflatebehandling, øke risikoen for fukt- og råteskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av kledningen, samt montere musesperre om dette ikke er utført.

6.8 Skorstein over tak

TG-2



Inspisert fra:

Fra bakken

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?

Ja

Observerte avvik:

- Avskalling i puss
- Riss eller sprekker i skorstein

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Nei

Oppsummering**TG-2**

Det er registrert avskalling i puss samt riss/sprekker i skorsteinen. Forholdene kan medføre videre nedbrytning og redusert tetthet, med risiko for fuktinntrengning og skader på skorsteinen. Det anbefales nærmere kontroll av skorsteinens tilstand og utbedring av skadet puss og registrerte sprekker.

6.9 Takkonstruksjon og loft**TG-IU**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering**TG-IU**

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere loft/konstruksjonen om mulig.

6.10 Taktekking**TG-2**



Takform	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: • Slitt takstein • Mosegrodd	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
Det er registrert slitasje og mosevekst på takstein, og taktekkingen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Forholdene kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer. Det anbefales å fjerne mose og kontrollere taktekkingen jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt.	

6.11 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt stålvaske. Alder på kjøkken er ukjent. Integrerte hvitevarer: - Stekeovn - Platetopp - Ventilator - Oppvaskmaskin - Kombiskap 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.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning**TG-2**

Oppvaskmaskinen er ikke tilstrekkelig festet og står skjevt. Dette kan medføre ustabilitet, vibrasjoner og belastning på tilkoblinger, med økt risiko for lekkasje og skade på innredning. Det anbefales å justere og feste oppvaskmaskinen forskriftsmessig.

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk**TG-1****6.12 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ja

Rekkverk på terrasse/platting oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.13 Avløpsrør**TG-1**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Hjemmelshaver informerer om at rør ble byttet i 2014.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.14 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Hjemmelshaver informerer om at rør er fra 2014.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Ja
Observerte avvik: Rørkurser er ikke merket.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det er registrert manglende merking av rørkurser i fordelerskapet, noe som gir tilstandsgrad 2. Dette kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.	

6.15 Elektrisk

Beskrivelse	
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entre/gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang.	
Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales at en autorisert elektriker gjennomfører en kontroll for å avklare eventuelle skjulte avvik.	

6.16 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmpumpen?	Nei
Oppsummering	
TG-1	

6.17 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	Kjøkkenbenk
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2010
Størrelse	115

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?

Ja

Observerte avvik:

- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?

Nei

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?

Nei

Oppsummering

TG-2

Varmtvannsberederen mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Ved lekkasje kan vann føre til fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere egnet lekkasjesikring med kontrollert bortledning eller annen godkjent løsning.

6.18 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventil i yttervegg.

Oppsummering

TG-2

Det er kun etablert tilluftsventil på soverommet i leiligheten, og øvrige oppholdsrom mangler tilfredsstillende tillufts løsning. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert innelima. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til aktuelle oppholdsrom.

6.19 Våtrom: Bad

TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hjemmelshaver informerer om at badet er fra 2014.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

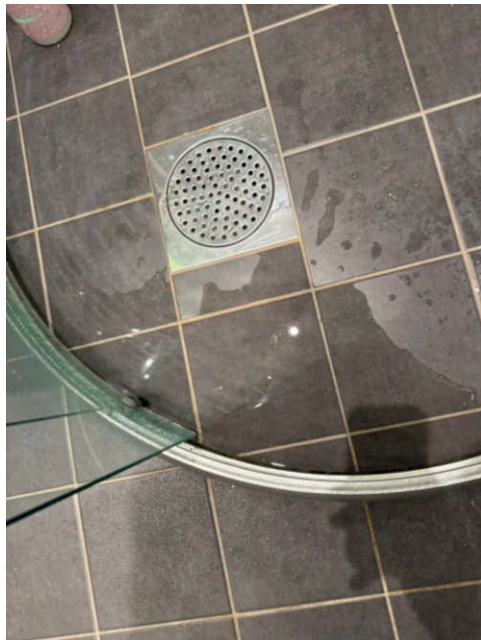
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-1

Overflate gulv



Overflate gulv	Flis
med varmekabler	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: - Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - Vann blir stående på gulv etter bruk Beskrivelse: Vann blir stående ved sluk i dusj	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk Beskrivelse: Det er ikke observert membran ved oppkant under dør. Etter befaringsdagen er det boret hull i gulvskinne som gjør at lekkasjevann blir ført til sluk.	
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen, og vann blir stående på gulvet etter bruk. Forholdene medfører økt fuktbelastning og risiko for vannansamling og følgeskader. Det anbefales å utbedre gulvets fall.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør. Ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet kan vann renne ut av våtrommet og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilstrekkelig oppkant og hindrer lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
-------------	--

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. En eventuell lekkasje kan dermed forbli skjult og medføre fukt- og følgeskader i konstruksjonen før den oppdages. Det anbefales å etablere en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut på synlig gulv.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Ved vask	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone ved vask. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll. Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på når badet ble etablert eller sist oppgradert, herunder dokumentasjon på utført arbeid knyttet til membran, sluk og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke lar seg verifisere om våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og gjenværende levetid, og bygningsdelen gis derfor tilstandsgrad 2.	

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00228
Adresse	Stadionveien 12		
Postnr.	5162	Sted	LAKSEVÅG
Selgers navn	Mailinn Hauge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige /frende

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele badet ble Renovert i 2011 av faglærte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Bergen murpartner AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bergen elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bergen elektro AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

MH
76

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ja, men det er utbedret av taktekker Frank Birkeland og kapp entreprenør AS

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takrenner samt kledning i mønen skal bli skiftet ut til våren noe er utbedret i sommer av taktekker Frank Birkeland

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Taktekker Frank Birkeland og Kapp entreprenør AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny platting i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Initialer selger:

MH
78

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H
80

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

28.09.2026

Signert av

Mailinn Hauge



Adresse

Stadionveien 12, 5162 LAKSEVÅG

Dato for energimerking

02.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-363031

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139631064

Gårdsnummer

154

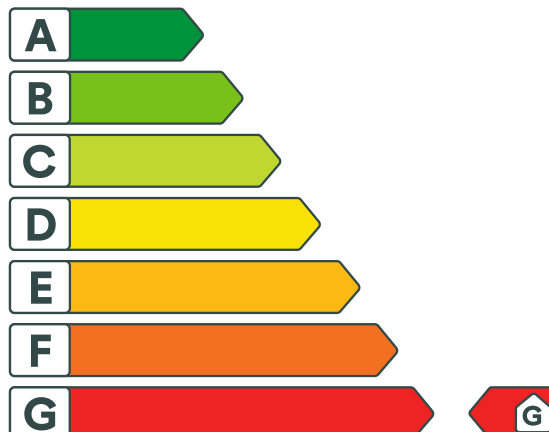
Bruksnummer

283

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1930

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

 kWh/m² per år

496,85



Stadionveien 12, 5162 LAKSEVÅG

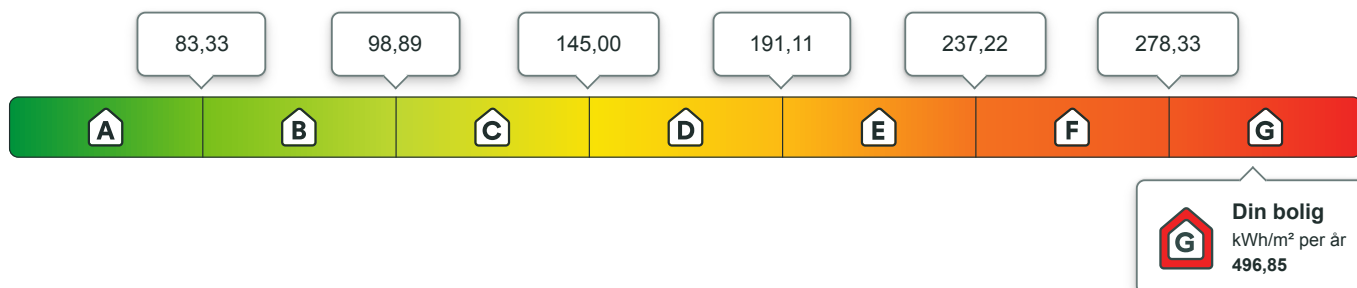


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
19 008,87

kWh/m² per år
475,22

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 154/283/0/0

Utlistet 23. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260679686	Grunneiendom	0	Ja	207,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40120000	30	LAKSEVÅG. DAMSGÅRD HOVEDGÅRD, ENDRET VEGREGULERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.02.1961	202512510	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	93,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
71040000	35	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 67, 70 MFL., GANGFORBINDELSE LILLE DAMSGÅRDSVEIEN - KRINGSJÅVEIEN OG STADIONVEIEN - NYGJERDET	3	202220733
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71860000	35	Laksevåg, Gnr. 154, Bnr. 68 mfl., Stadionveien 10, Boliger	1	202511517
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3	-
6140000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN - CARL KONOWS GATE, BUSSPRIORITERING	3	190000759
9810000	30	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 7, DAMSGÅRDGATEN 174, JANSONSMARKEN, KIRKEBUKTEN, KRINGSJÅVEIEN	3	199614520
71050000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 42 MFL., GANGFORBINDELSE KRYSS KRINGSJÅVEIEN/HÅSTEINS GATE - JANSONS GATE	3	202220732

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
154/307	139631269-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	07.01.2025	202418022
153/180	301390435	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	17.09.2024	202414666

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 23. september 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

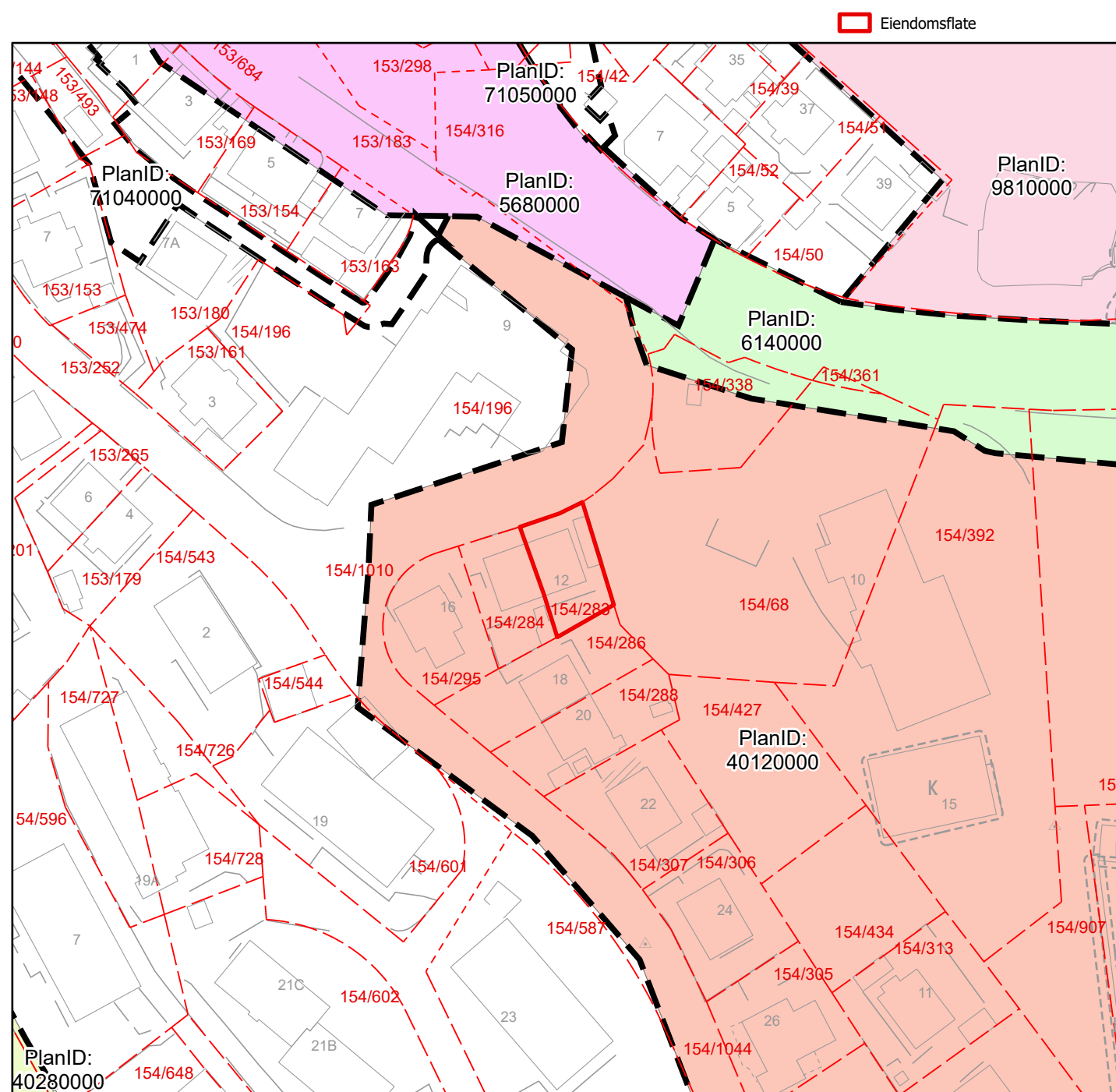
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 154/283/0/0
Adresse: Stadionveien 12

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 40120000





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 23.09.2026

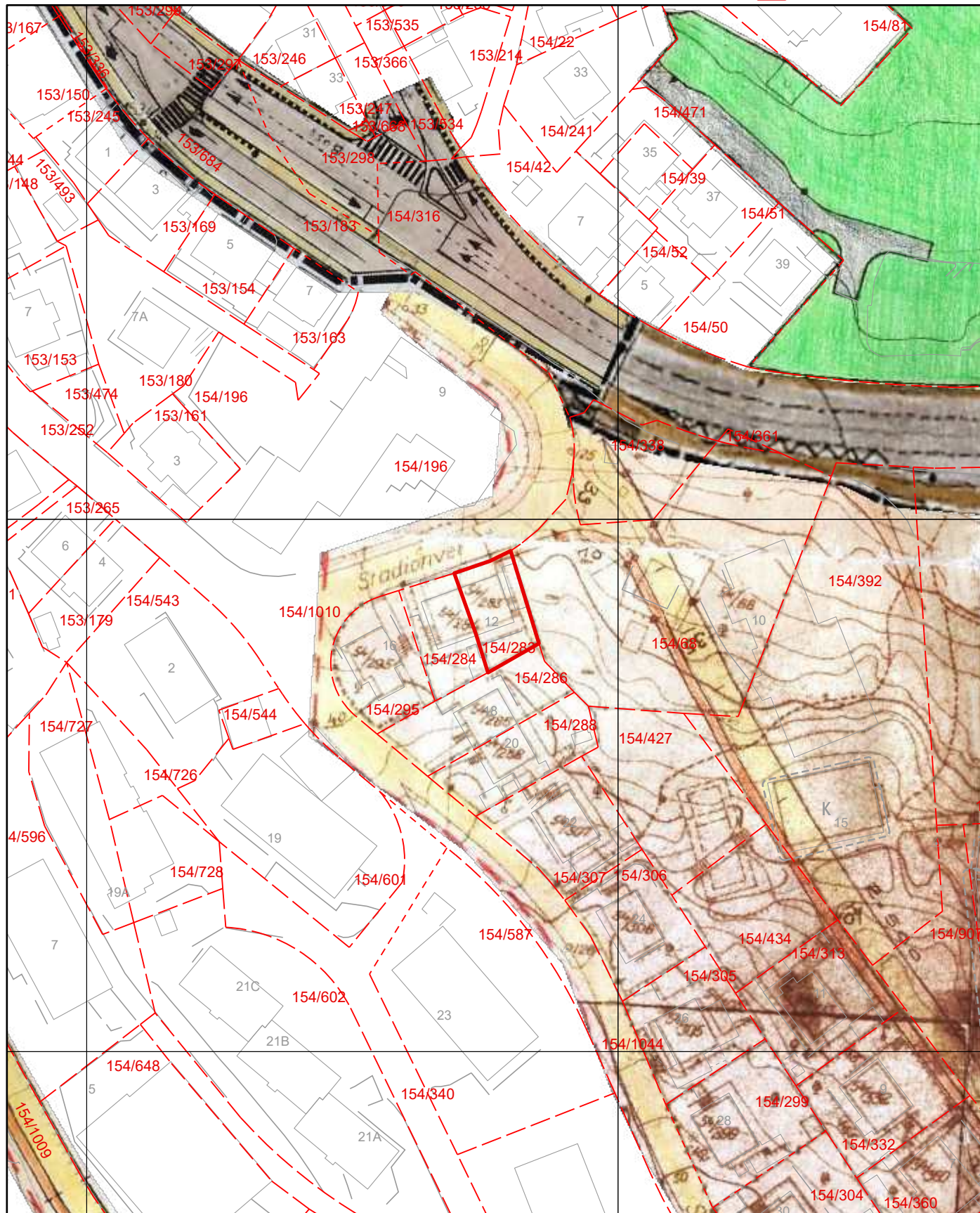
Gnr/Bnr/Fnr: 154/283/0/0

Adresse: Stadionveien 12

PlanID(er): 40120000

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

 Eiendomsflate







BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 23.09.2026

Arealplan-ID: 65270000

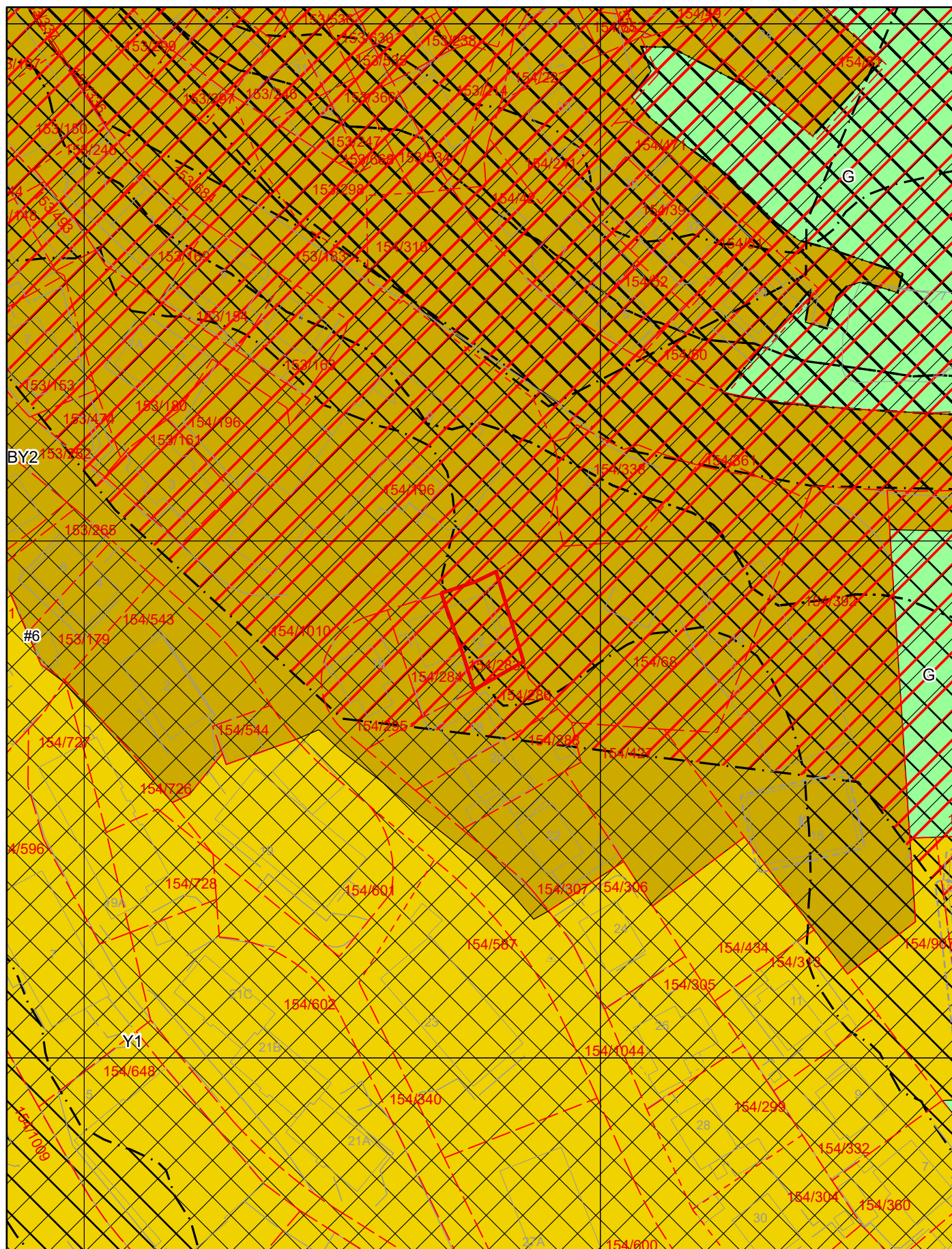
Gnr/Bnr/Fnr: 154/283/0/0

Adresse: Stadionveien 12



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Gjennomføringsone
-  Infrastruktursone
-  Støysone grønn
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

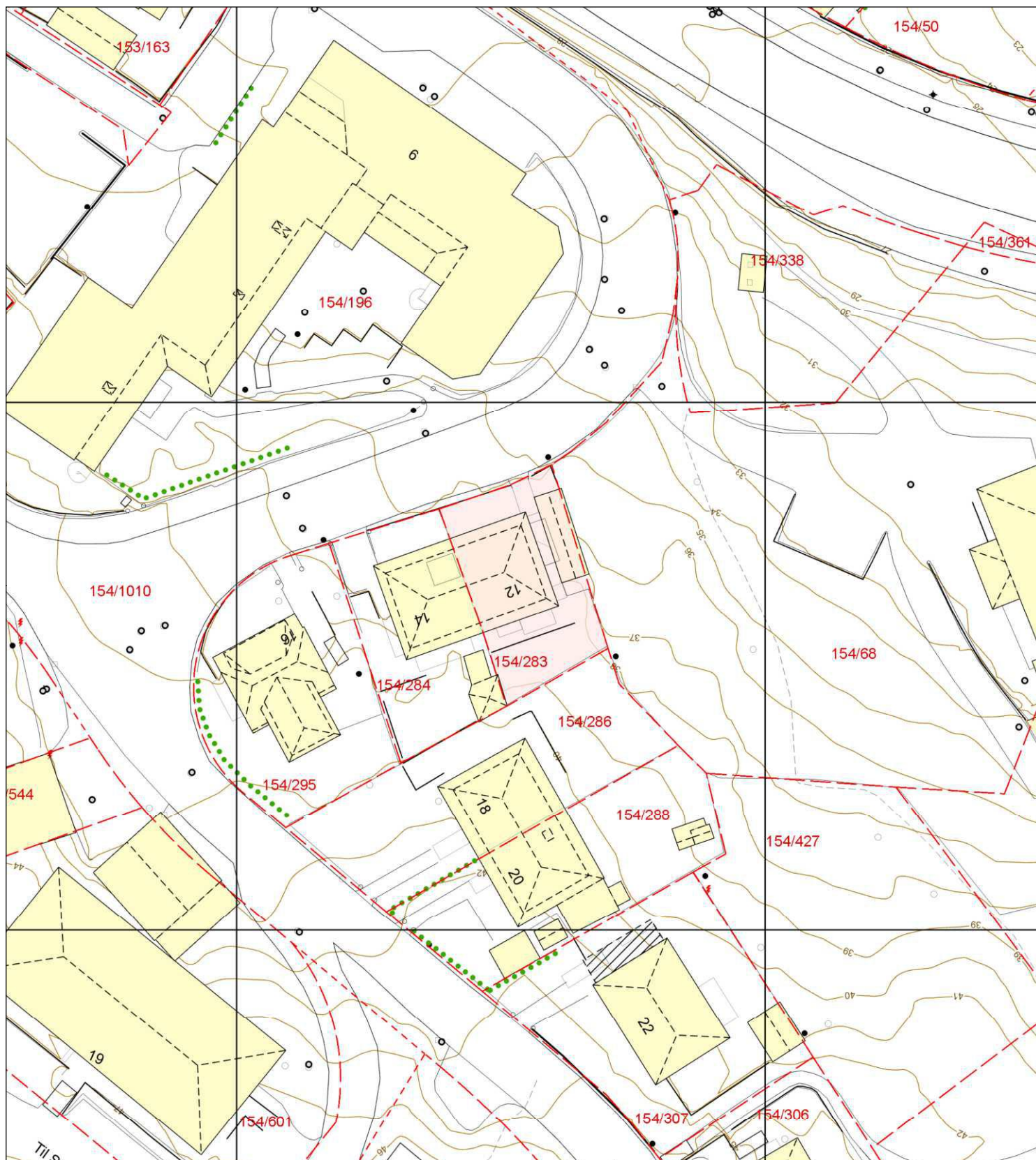
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/283/0/0

Adresse: Stadionveien 12, 5162 LAKSEVÅG



— Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker

Årsoppgjør for
STADIONVEIEN 12 BRL

896872672

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for
STADIONVEIEN 12 BRL

896872672

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		95 684	82 879
Sum driftsinntekter		95 684	82 879
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-111 910	-103 735
Sum driftskostnader		-111 910	-103 735
Driftsresultat		-16 226	-20 856
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		3 000	1 761
Sum finansinntekter		3 000	1 761
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-722	-1 484
Sum finanskostnader		-722	-1 484
Netto finans		2 278	277
Arsresultat		-13 948	-20 579
Overføringer			
Udekket tap		-13 948	-20 579
Sum overføringer		-13 948	-20 579

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 700 000	2 700 000
Sum varige driftsmidler		2 700 000	2 700 000
Sum anleggsmidler		2 700 000	2 700 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	4 875	11 869
Sum fordringer		4 875	11 869
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 792	9 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	5 792	9 977
Sum omløpsmidler		10 667	21 846
SUM EIENDELER		2 710 667	2 721 846

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-70 329	-56 382
Sum opptjent egenkapital		-70 329	-56 382
Sum egenkapital	6	-55 329	-41 382
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	7	2 700 000	2 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 700 000	2 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 652	34 725
Annen kortsiktig gjeld	8	38 345	28 503
Sum kortsiktig gjeld		65 997	63 228
Sum gjeld		2 765 997	2 763 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 710 667	2 721 846

LAKSEVÅG, 01.03.2026

Mailinn Hauge
styrets leder

Ljiljana Pavlovic
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser, forskrift av 30.juni 2005 "Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag" og reglene som følger av god regnskapsskikk for borettslag.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Fast eiendom avskrives ikke. Det avsettes heller ikke for vedlikeholdsbehov, da vedlikehold gjennomføres løpende etter behov. Fordringer Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Skatter

Selskapet er et boligselskap som ikke er selvstendig skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Annen driftskostnad

	2025	2024
Renovasjon, vann og avløp o.l.	27 996	23 620
Revisjonshonorar	15 625	14 375
Regnskapshonorar	30 503	32 067
Forsikringspremie	16 747	17 120
Andre kostnader	21 039	16 553
Sum annen driftskostnad	111 910	103 735

Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Bygningen er oppført til anskaffelseskost. Avskrivninger er ikke foretatt da man vurderer at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, og oppveier verdiforringelsen av bygget. Bygget ble anskaffet i 2011.

Note 4 - Andre fordringer

Andre fordringer består av

Forskuddsbetalt forsikring	4 875
-----------------------------------	--------------

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	15 000	-56 382	-41 382
Årsresultat	0	-13 948	-13 948
Egenkapital 31.12.2025	15 000	-70 329	-55 329

Mer om egenkapital

Borettslagets egenkapital er per 31.12.2025 redusert som følge av årets negative resultat. Tapet skyldes hovedsakelig økte drifts- og vedlikeholdskostnader. Utviklingen medfører at borettslagets egenkapital er negativ. Styret vurderer situasjonen fortløpende og har iverksatt tiltak for å styrke borettslagets økonomi gjennom justering av felleskostnader.

Note 6 - Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet for 2025 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret har vurdert borettslagets økonomiske stilling, inkludert resultat, likviditet og utviklingen i disponible midler, jf. forskrift om årsregnskap for borettslag. Det er styrets oppfatning at borettslaget har tilstrekkelige forutsetninger for videre drift. Eventuelle økonomiske utfordringer vurderes håndtert gjennom planlagte tiltak og den løpende forvaltningen av borettslagets økonomi

Note 7 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Borettsinnskudd er sikret med pant, er rentefritt og skal ikke tilbakebetales. Selskapet har ingen annen pantegjeld.

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Borettslaget har gjeld til andelshavere

Note 9 - Disponible midler

Disponible midler 01.01.2025	9 977
Årets resultat	- 13 948
Netto endring kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld	9 763
<u>Disponible midler 31.12.2025</u>	5 792

Til styret i Stadionveien 12 BRL

Vestre Strømkaien 13
5008 Bergen
Norway

Tel +47 55 33 61 00

forvismazars.com/no/no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stadionveien 12 BRL som viser et underskudd på NOK 13 948. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dens resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at borettslaget er forvaltet i samsvar med lov, borettslagets formål og vedtektene for øvrig.

Forvis Mazars AS

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklen i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00228

Adresse: Stadionveien 12, 5162 Laksevåg

Betegnelse: Gnr. 154, Bnr. 283, andelsnr. 1 i STADIONVEIEN 12 BRL, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 02.10.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no