



aktiv.

Munkebotn 21, 5036 BERGEN

**Pen 4-roms med nydelig utsikt,
peis, balkong og felles hage. Rolig
beliggenhet nær flott natur, buss,
butikk og sentrum**



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 150 000,-
Omkostn.: Kr 155 140,-
Total ink omk.: Kr 6 305 140,-
Felleskostn.: Kr 680,-
Selger: Marte Teigen
Brage Aronsen Steinnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 92/104 kvm
Tomtstr.: 416.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 895
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1503260013

Pen 4-roms med nydelig utsikt, peis, balkong og felles hage. Rolig beliggenhet nær flott natur, buss, butikk og sentrum

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anders Paulsen har gleden av å presentere Munkebotn 21, en flott 4-roms selveierleilighet i Ytre Sandviken. Området er kjent for sin sentrale beliggenhet i fredlige og naturskjønne omgivelser. Her bor du med foten av Sandviksfjellet med gangavstand til "alt" du trenger i hverdagen.

Følgende kvaliteter kan nevnes:

- Moderne, lys og luftig leilighet med store vindusflater
- 3 soverom
- Peis og balkong
- Svært gode sol- og utsiktsforhold
- Mulighet for parkering med el-lader
- Stor ekstern bod og tilgang til felles vaskerom
- Fantastiske turområder like utenfor døren
- Kort avstand til kollektivtransport, dagligvarer, sjø og utdanningsinstitusjoner
- Ca. 7 min med bil til Bergen sentrum og ca 10 min til Åsane

Velkommen på visning, husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Energiattest	83
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod i underetasje: 4,7m²

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Gang: 6,3m², soverom 1: 7,1m², soverom 2: 14m², soverom 3: 9,1m²,

bad: 5m², stue/spisestue: 39,4m², kjøkken: 8,8m²

BRA-e: 7 kvm Ekstern bod i bodhus: 7,4m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hver av seksjonene har plass til sine varmtvannsberedere i felles vaskerom, noe som er plassbesparende for leiligheten og redusert risiko ved vannlekkasje. Det er også lagt opp el. kurs og plass til egne maskiner i vaskerommet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

416.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med gruslagt innkjørsel og planert areal for to biler. Eiendommen er inngjerdet og tomten ligger på en høyde over veien som skjermer innsyn og gir fin utsikt. Hagen på nedsiden av huset er opparbeidet med plen og har store åpne areal som kan benyttes på fine sommerdager.

Beliggenhet

Velkommen til Munkebotn 21!

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til flott natur, i et populært og veletablert boligområde i Ytre Sandviken. Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser, med Bergen sentrum bare få minutter unna. Perfekt for deg som ønsker en aktiv og praktisk hverdag, med gangavstand til både turstier, dagligvare og gode kollektivforbindelser.

For den som trives ute i naturen er dette et perfekt utgangspunkt. Rett utenfor gatedøren har du tilgang til Byfjellene, med turstier til Fjellveien, Stoltzekleiven og Sandviksfjellet. Turene kan enkelt forlenges videre til Fløyen og Ulriken. På varme sommerdager er det kort vei til populære badeplasser som Sandviken Sjøbad i Gamle Bergen, Biskopshavn og Helleneset – sistnevnte med basseng for barn, svaberg, stupebrett, kiosk og sittegrupper.

Området har et svært godt kollektivtilbud, med nærmeste busstopp kun få minutter unna. Busstoppet Gamle Bergen har hyppige avganger, og hele 23 ulike busslinjer gir forbindelse til sentrum, NHH, Åsane og øvrige bydeler. Her i fra kan man også ta flybussen til Bergen lufthavn.

Dagligvarehandelen er lettvinnt, med flere butikker i nærheten. Joker Nyhavn, som også holder søndagsåpent, ligger bare noen minutters gange unna, og Coop Extra på Maaseskjæret ligger heller ikke langt unna. Når du ønsker et bredere servicetilbud, tar det ikke lang tid med buss til Bergen sentrum.

For studenter er beliggenheten svært gunstig. Norges Handelshøyskole ligger kun en kort sykkel, løpe eller busstur unna, mens Universitetet i Bergen, Høgskulen på Vestlandet og BI er lett tilgjengelige med buss. Området er samtidig populært blant både unge etablerere og barnefamilier. I nærheten finner du Krohnengen skole, Hellen skole og Rothaugen ungdomsskole, samt flere barnehager i gangavstand.

Treningsmulighetene er mange. I nærområdet finner du Lehmkuhlhallen, Just Padel Sandviken, SATS Sandviken Brygge og flere andre treningssentre. For den sportsinteresserte er Stemmemyren idrettsanlegg rett i nærheten, med fotballbaner, tennisbaner og svømmehall.

Kort oppsummert

Beliggenheten i Munkebotn gir en sjelden kombinasjon av bynærhet, vakker natur og gode servicetilbud. Munkebotn 21 passer like godt for den aktive studenten, som for barnefamilien som ønsker trygge omgivelser med alt innen rekkevidde.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

- Vinterdalen barnehage (1-5 år)
- Kidsa Nyhavn (1-5 år)
- Kidsa Sølvberget (1-5 år)

Skoler i nærheten:

- Hellen skole (1-7 kl.)
- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen Intensivgymnas
- Amalie Skram videregående skole

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har et svært godt kollektivtilbud, med nærmeste busstopp kun få minutter unna. Busstoppet Gamle Bergen har hyppige avganger, og hele 23 ulike busslinjer gir forbindelse til sentrum, NHH, Åsane og øvrige bydeler. Her i fra kan man også ta flybussen til Bergen lufthavn.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Grunn og fundamenter:

Det er ukjent fundament, da det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur og fundamenter av murbetongkonstruksjoner.

- Etasjeskillere:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

- Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, yttertekking av takstein. Taket er ikke besiktiget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

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

Utvendig > Vinduer:

- Det er svelling i foringer rundt vindu i stue. Hjemmelshaver informerer om at det har vært slik siden de kjøpte i 2022. Forrige eier utbedret dette ved utvendig fuging. De har ikke merket videre forringelse av foringene siden.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Avviket resulterer i vannansamling noen steder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

- Det er registrert noe saltutslag i ekstern bod i underetasjen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Overflater vegger og himling:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Overflater Gulv:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er fuget dusjløsning.
- Det er motfall på gulv utenfor dusjsonen.
- Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Sluk, membran og tettesjikt:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Sanitærutstyr og innredning:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Ventilasjon:

- Det er registrert fuktmerker i innvendig himling.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:
Comfort Rørlegger Bergen AS byttet i 2019 toalett. Knut Knudsen A/S byttet i 2016 til LED-spotter på badet. E.Sjøstrøm A/S byttet i 2025 varmtvannsbereder.

- Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?:

Taklekkasje i 2014, men nytt tak ble lagt (takpapp, lekter, takstein, mønebånd, takhetter og snøfanger) i 2015 ved Ryttnad Tak & Fasadeservice AS.

I 2024 kappet en håndverker en vannledning ved en feiltakelse, ifb. med oppussing av kjøkkenet etasjen over. Dette medførte vannskader på vårt kjøkken og gulv som ble utbedret og dekket i sin helhet av forsikring.

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

Ja, Faglært arbeid, jobben ble fullført i 2015 av Ryttnad Tak & Fasadeservice AS. Nytt tak ble lagt (takpapp, lekter, takstein, mønebånd, takhetter og snøfanger)

Nye overskap på kjøkkenet og nytt gulv ble innstalert i 2024 av Kaph Entreprenør.

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

Ja. Tidligere eier opplyste om at det har vært noe problemer med vanninntrenging ved midterste stuevindu ved sterk vind og regn. Problemet ble utbedret av forrige eier med silikon, og denne må fornyes etter en stund. Så lenge vi har bodd her har vi ikke sett at det har vært ny vanninntrenging.

- Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?:

Ja. Har tidvis observert skjeggkre på badet.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?:
Byttet privat stikk vannledning i 2018/19. Arbeid utført av Vest Hageservice AS og Sartor VVS.

- Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?:
Byttet til ny kjøkkenvifte. Arbeid utført i 2025 av Elkjøp.

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

Utskifting av sikringselementer i sikringsskap og installasjon av hoved jord, alt elektrisk i 2008/09 utført av Apply AS. Installasjon av nye stikkontakter i stue og på kjøkken utført av Rutedal elektro i 2023. Installasjon av elbillader utført av Bergen Elektro Automasjon AS i 2024.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere

eiere?:

Ja. 2014 – Måleverdi 20+- 6 Bq/m³, beregnet årsmiddel 15 Bq/m³.

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

Ja. IF Boligsjekk (Anticimex) utført i 2020, ett mindre forhold (brannslukningsapparat) utbedret.

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

Ja. Det er planlagt å bytte ytterdøren til kjelleren til våren, samt utbedre skader på vinduet til kjelleren (utvendig). Har kort snakket i sameiet om at maling av hus nærmer seg.

- Er det bestilt Norgespris på strøm?:

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Gang: 6,3m², soverom 1: 7,1m², soverom 2: 14m², soverom 3: 9,1m², bad: 5m², stue/spisestue: 39,4m², kjøkken: 8,8m²

Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod i kjeller på 5 m² og en utendørs bod på 7m².

Det er også tilgang til felles vaskerom og tørkerom.

Standard

Leiligheten fremstår som lys og innbydende med god planløsning og gjennomgående god standard på inventar og utstyr. Boligen har blitt delvis pusset opp i nyere tid.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Det presiseres at stringhyller på kjøkken, i stue (tre ulike seksjoner) og pendellampe over spisebordet ikke medfølger handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Dette er noen av oppgraderingene som har blitt utført spesifikt for denne leiligheten.

Arbeid har delvis blitt utført av fagfolk og som egeninnsats:

2008: Installasjon av nye vinduer og balkongdør.

2009: Delvis oppgradering av det elektriske anlegget. Nyinstallasjon i kjøkken, stue, soverom og fremlegg til varmtvannsbereder i kjeller.

2009: Kontroll av avstand til brennbart og utskiftning av downlights i tak på bad og i entre.

2009: Bytte fra gamle sikringer til automatsikringer. Installasjon av hovedjoring til jorspyd. Kobling av utelys på balkong til nytt el-anlegg på soverom.

2023: Maling av de fleste overflater.

2024: Nytt gulv på kjøkken og nye overskap på deler av kjøkken.

2024: Installasjon av ladeboks for elbil på felles biloppstillingsplass.

2025: Ny ventilator på kjøkken.

2025: Installasjon av ny varmtvannsbereder.

Utvendig:

2015: Nytt tak ble lagt på huset (takpapp, lekter, takstein, mønebånd, takhetter og snøfanger).

2018/19: Byttet privat strikk vannledning.

TV/Internett/Bredbånd

Det benyttes i dag Bergen fiber på adressen. Kostnadene vedrørende leveransen og eventuelle oppgraderinger betales direkte til leverandør.

Parkering

Eiendommen har biloppstillingsplasser som disponeres mellom seksjonene.

Nåværende eier har installert ladeboks for EL-bil ved inngangspartiet.

Dersom alle seksjoner har bil, må fordeling av plass avtales mellom beboerne. Om det ikke er tilgjengelig plass på eiendommen, gjelder soneparkering i området etter kommunens regler for boligsoneparkering.

Solforhold

Solforholdene ved Munkebotn 21 er svært gode, takket være en åpen og luftig beliggenhet i ytre del av Sandviken. Midtsommers har boligen sol fra formiddag til kveld.

Uteplassen kan nytes etter endt arbeidsdag, og det rike dagslyset skaper en lys, lun og trivelig atmosfære inne i boligen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 0644540

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppvarming, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felleskostnader, byggforsikring og innboforsikring.

Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregistrene, og kravet til organisert regnskap, budsjett og årsberetning, faller derfor bort. Sameiet har allikevel utarbeidet en liten intern oversikt. Megler kan derfor ikke uttale seg detaljert om dette. Man må påregne plenklipp, noe hagearbeid og snømåking ved behov.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler i gang og på bad. Det er vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 150 000

Omkostninger kjøper

6 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

153 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

155 140 (Omkostninger totalt)

167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 305 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 317 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 319 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 348 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 447 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 380 059 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 520 237 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi hentet via Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

36/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer byggforsikring, strøm i fellesareal og sparing til forefallende utgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 680

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Styreleder opplyser at sameiet ikke har fellesgjeld. Videre har sameiet per i dag en mindre formue. Det arbeides med å avsette midler til uforutsette kostnader. Per dags dato utgjør sameiets formue kr 5 162.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Munkebotn 21

Om sameiet

Sameiet Munkebotn 21 består av tre boligseksjoner med tilhørende fellesareal.

Styreleder: Denise Fewtrell Flatmark

Kontaktinfo: +47 926 87 710

Mail: denisefewtrellf@gmail.com

Felleskostnad

Månedlig felleskostnad utgjør kr. 680,-. Denne summen dekker andel felles bygningsforsikring, strøm til fellesareal og noe avsetning til vedlikehold av fellesareal.

Øvrige kostnader til drift, vedlikehold og/eller oppgradering av sameiets fellesareal tas etter behov og fordeles i henhold til sameiebrøken. Det er pt. ikke vedtatt arbeid på fellesareal som vil påvirke fellesutgiftene. Det har vært diskutert kommende maling av fasaden. Det er pt. ikke noe som er vedtatt.

Det er lagt inn fiber til huset fra Bergen Fiber (Altibox). Omkostninger i denne forbindelse dekkes av hver enkelt seksjon.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. opplysninger fra styreleder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad etter avtale. Beboere oppfordres til å gi beskjed til styret dersom man ser/ oppdager noe som ikke er tilfredsstillende.

Forretningsfører

Forretningsfører

Denise Fewtrell Flatmark

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 895, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/895/2:

20.05.1997 - Dokumentnr: 13859 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 36/100

01.01.2020 - Dokumentnr: 155211 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:895 Snr:2

27.12.2018 - Dokumentnr: 1733684 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:893 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:893 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:893 Snr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1733684 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:891 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:891 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:891 Snr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av to etasjers trebygning", datert 29.10.1938

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen, stemplet i 27.06.1938. Slik vi tolker det er det ikke samsvar mellom tegningene og dagens bruk.

Avvik:

- På godkjente og byggemeldte tegninger, har wc og bad tidligere vært separate, dette er i dag innlemmet til ett større bad.

- Dagens altan er større enn det godkjente og byggemeldte tegninger viser fra byggeår.

Videre foreligger det tegninger tilhørende seksjoneringen fra 20.05.1997, som viser og stemmer med den opprinnelige planløsning.

Det gjøres videre oppmerksom på at seksjoneringstegninger ikke nødvendigvis viser hva som er godkjent planløsning hos kommunen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.1938.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med arealformål: "boligområder" og "veiareal", iht. arealformål i kommunedelplan med følgende planinfo:

PlanID: 15750000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 99,9 % og 0,1%

Reguleringsplanr under arbeid:

- Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

PlanID: 71720000

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål (Byfortettingssone) 99,9%

- LNF (LNF) 0,1%

Hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen:

- Byfjellsgrense - sentrale byfjell 0,1%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

- Luftkvalitet (gul sone) 100%

- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, 100%

Hensynssoner Gul/Rød støy i kommuneplanen:

- Vei støy - gul sone 59,8%

- Vei støy - rød sone 40,2%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

- Annen restriksjon 0,1%

Planer i nærheten av eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

- BERGENHUS. GNR 168 BNR 189, SANDVIKEN, VOKSENPSYKIATRI:
PlanID: 18940000

- BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2,
SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN:
PlanID: 65810000

Andre opplysninger:

Hele eller dele 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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: tilretteleggingsgebyr kr 13 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt oppgjørshonorar og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no

Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler bistår av

Anders Paulsen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

anders.paulsen@aktiv.no

Tlf: 906 78 543

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

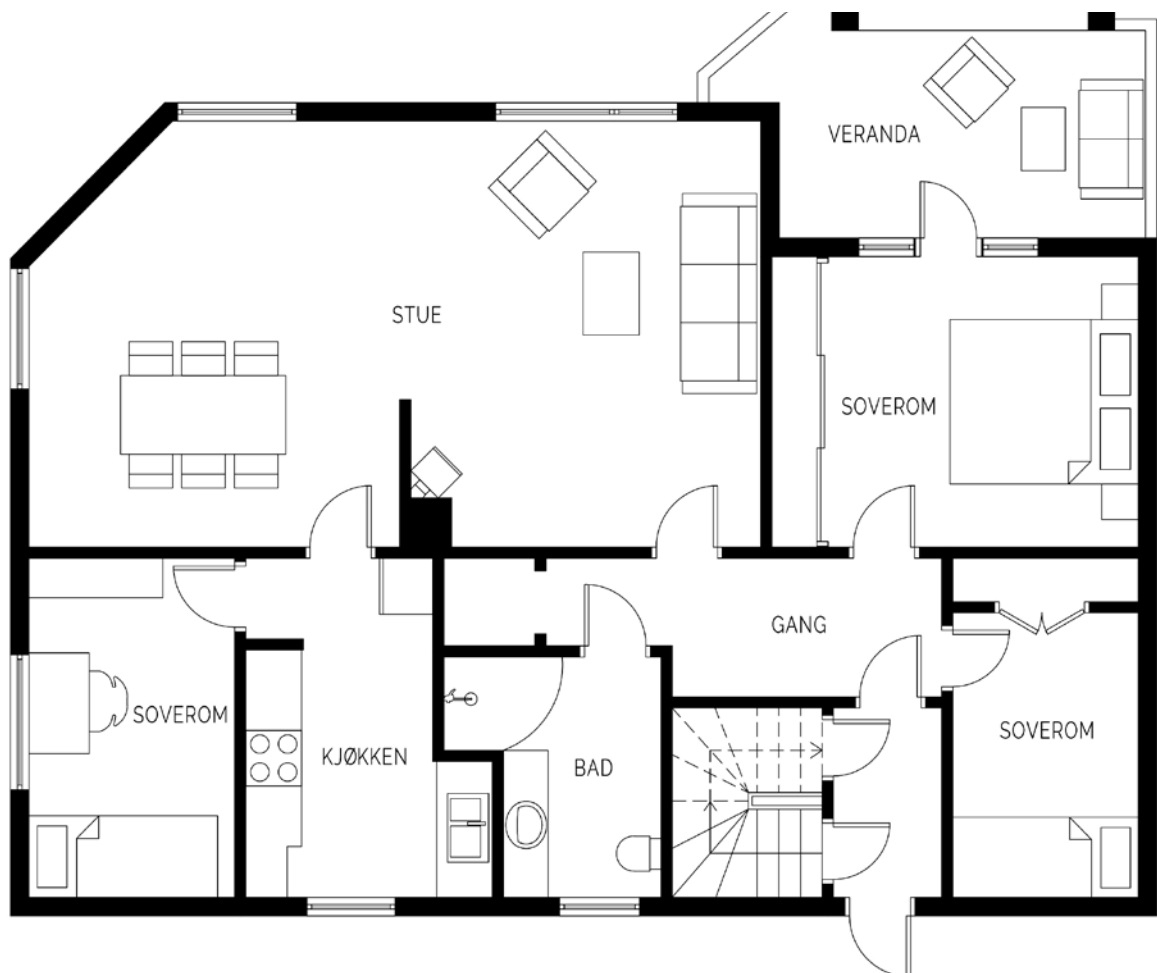
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

30.01.2026

















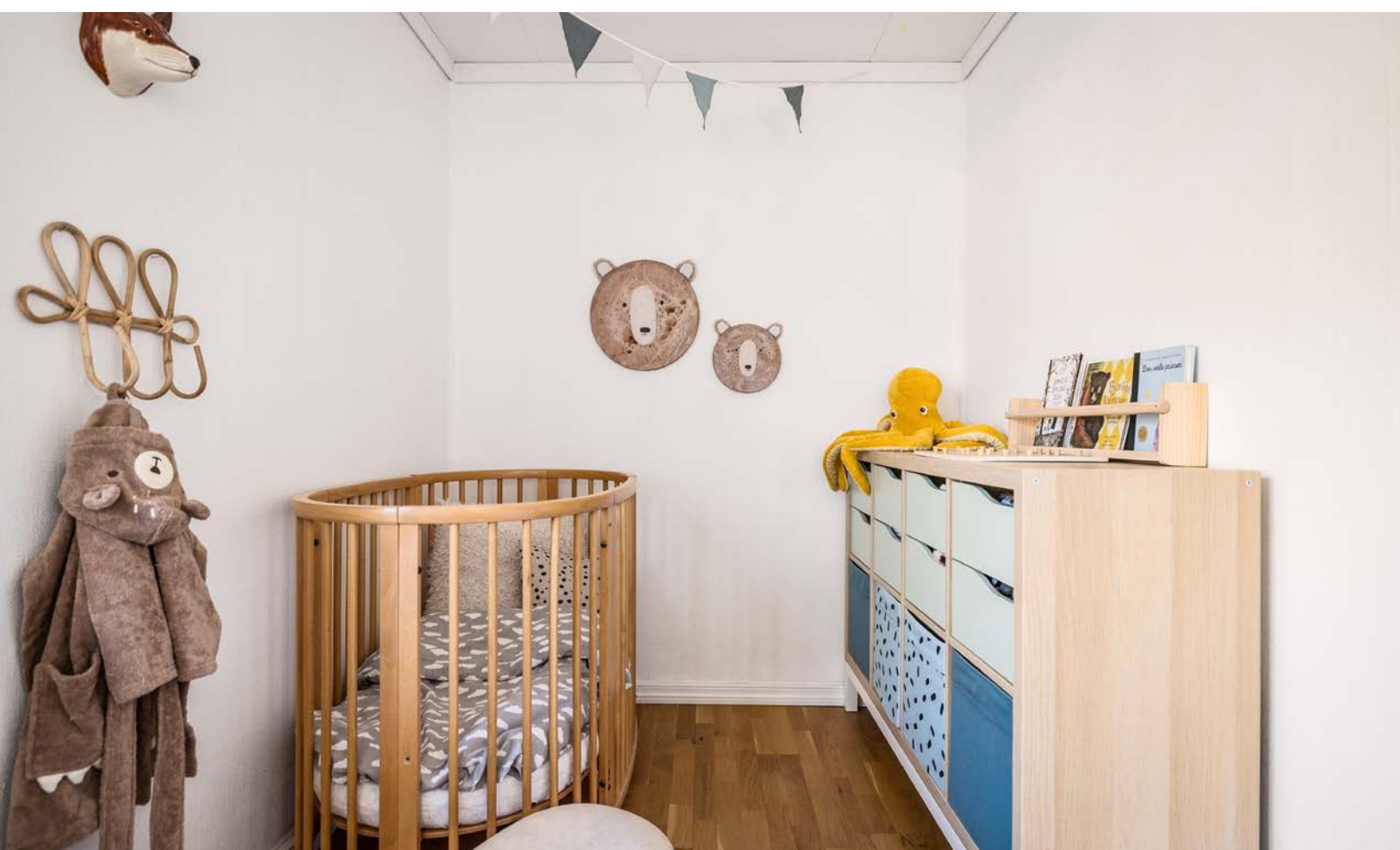


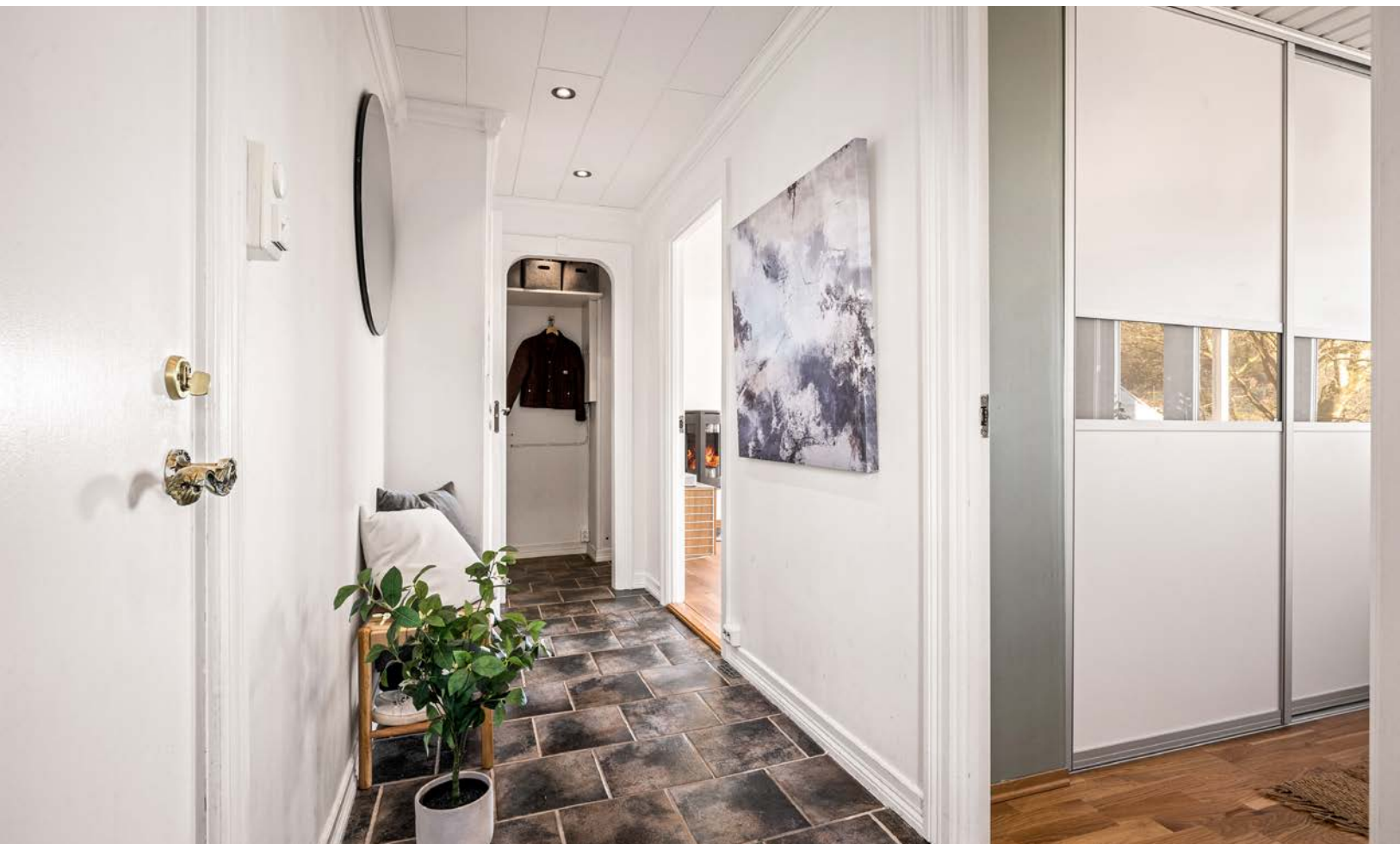


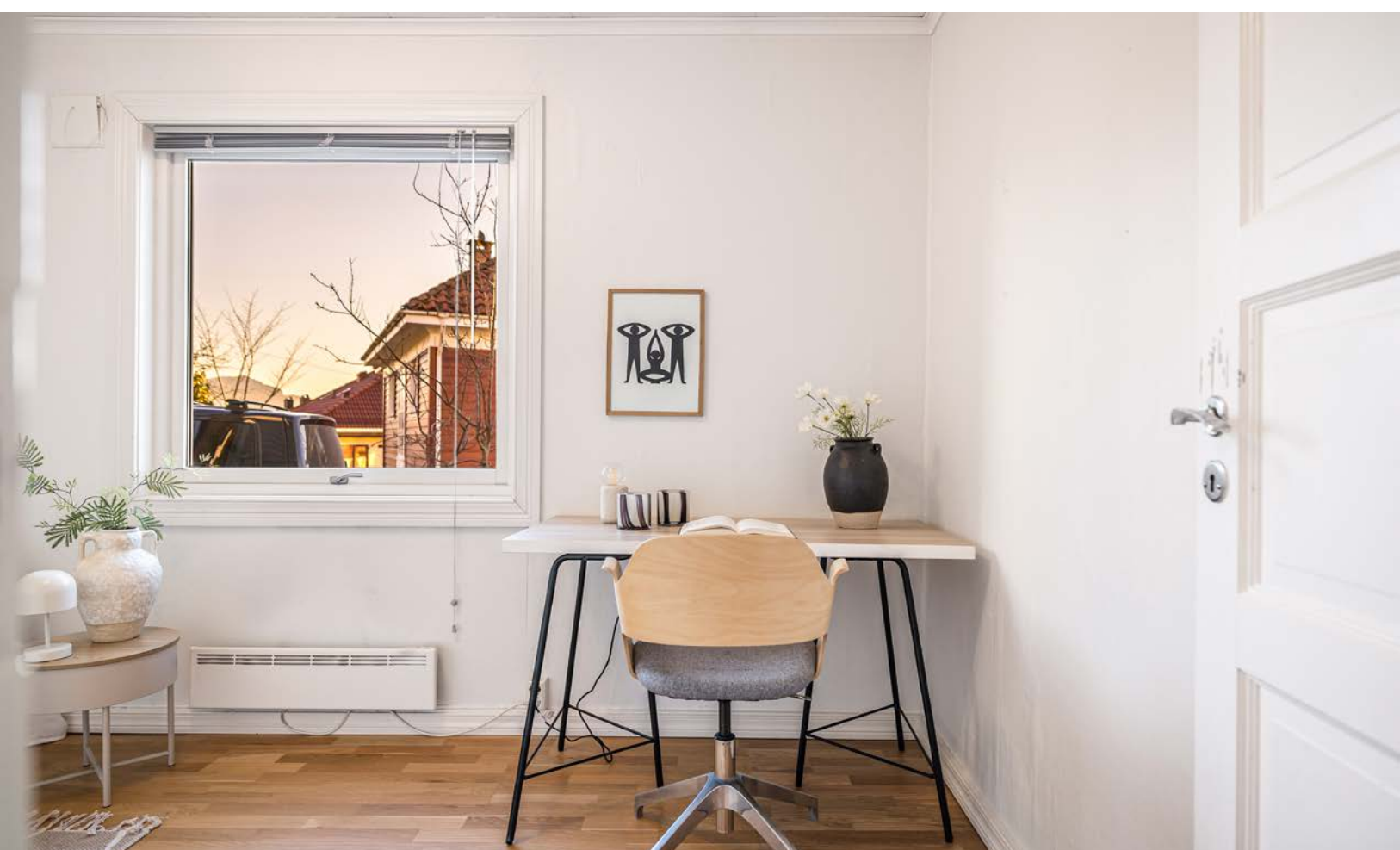












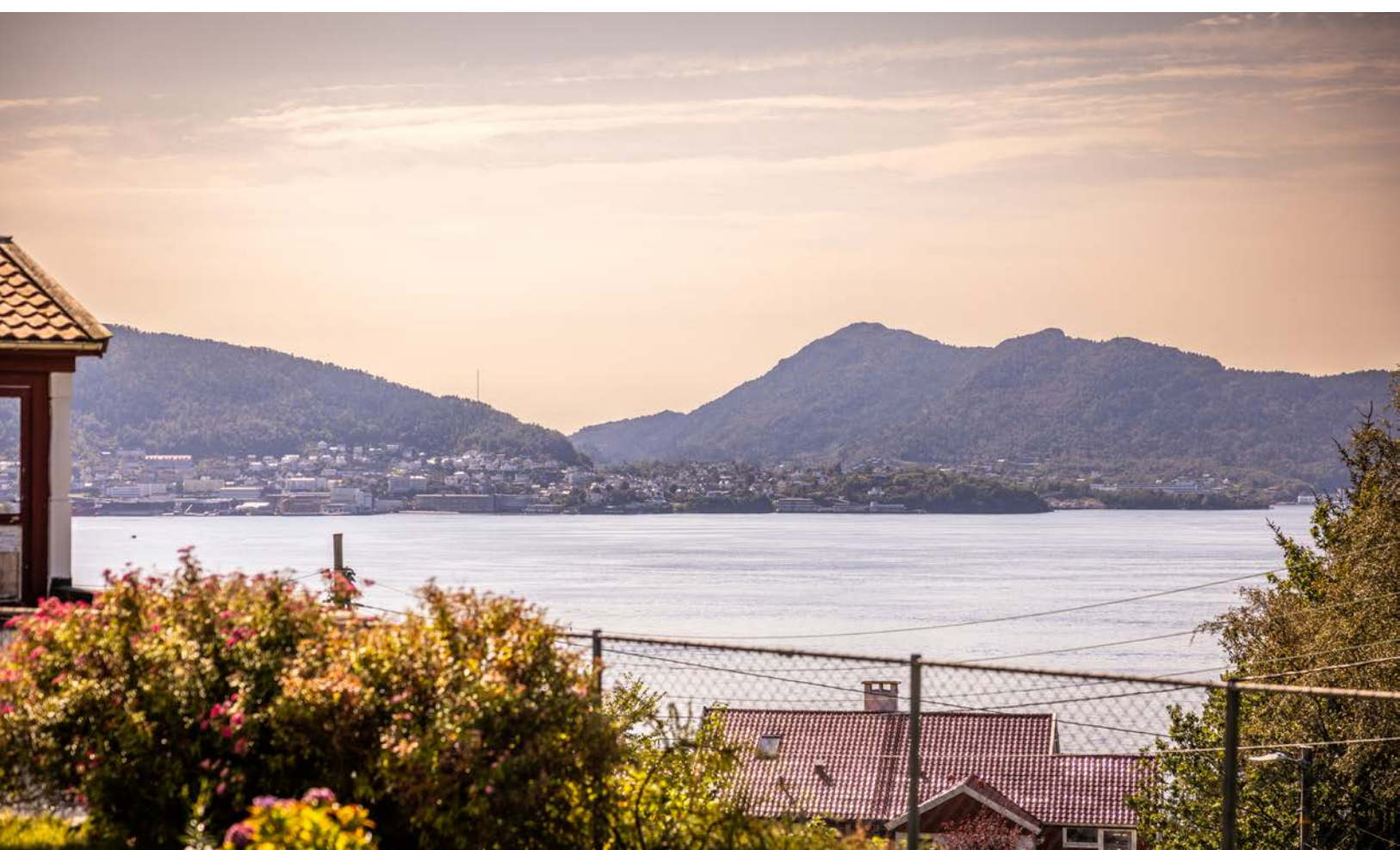






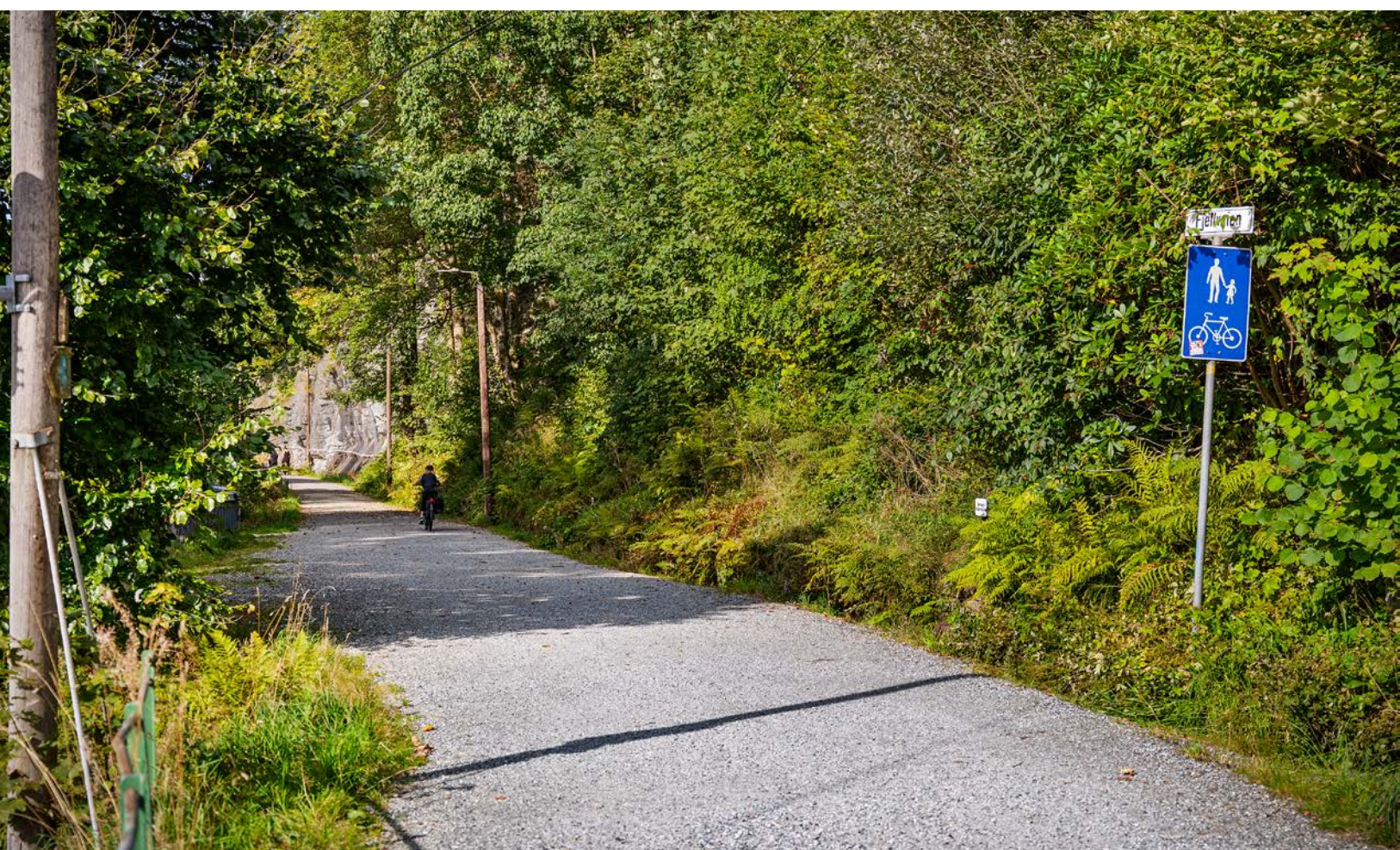




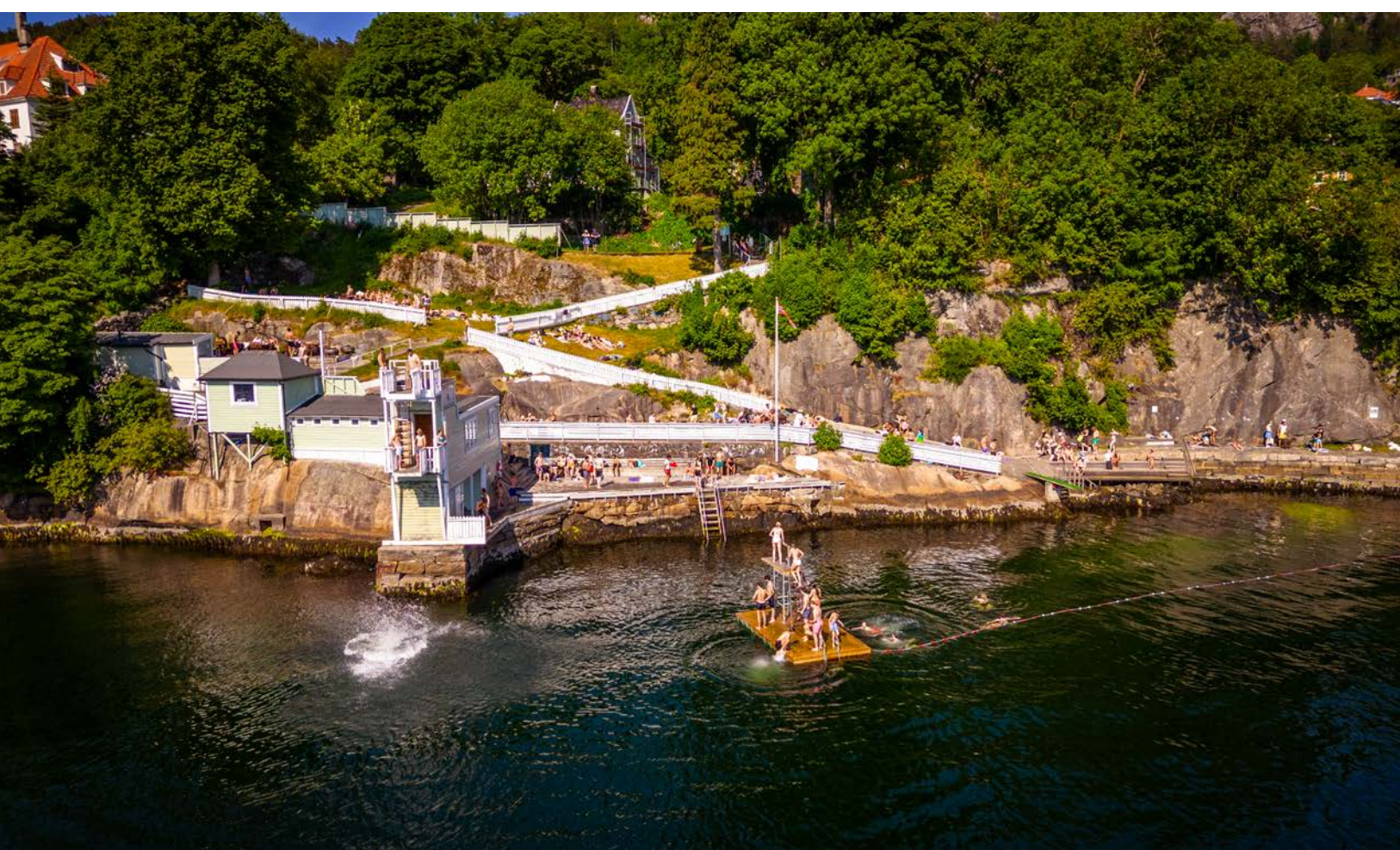




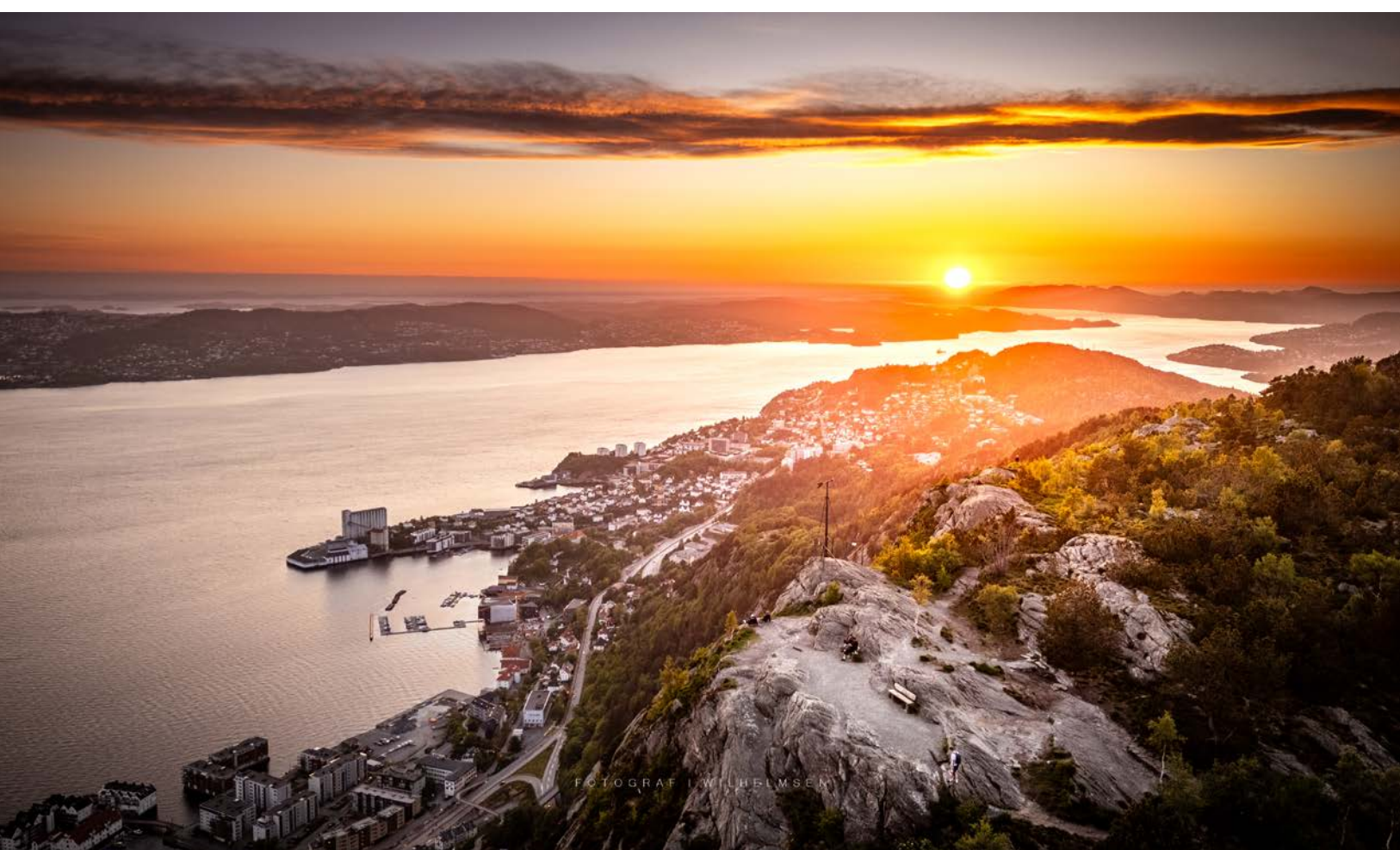












FOTOGRAF I. WILHELMSEN

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Munkebotn 21 , 5036 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 168, bnr. 895, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22438-1118

Referansenummer: IQ1326

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

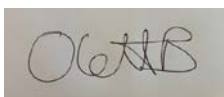
Berg Takst og Eiendom AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1938 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur-betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, yttertekking av takstein. Taket er ikke besikket.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Leiligheten har malt balkongdør i tre med glassfelt av to-lags glass, fra 2008.

Det er brann- og lydklassifisert (35db) entrédør. Brannklassen er ukjent da merket er malt over.

Veranda:

Det er veranda på ca 12m² med tilkomst fra soverom og rekkverk av liggende panelbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad og i gang. Veggene har trepanel og malte plater. Det er fliser på bad. Innvendige tak har malte plater.

Oppvarming:

Det er varmekabler i gang og på bad.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: 5m²

I forrige salgsoppgave er det oppgitt at membranen er fra 2002.

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bestått papirtest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløp:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran til bygget er plassert i underetasje.

Det er avløpsrør av støpejern og sluk av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med parkering, uthus/bod, plen, trapper og diverse beplantning.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

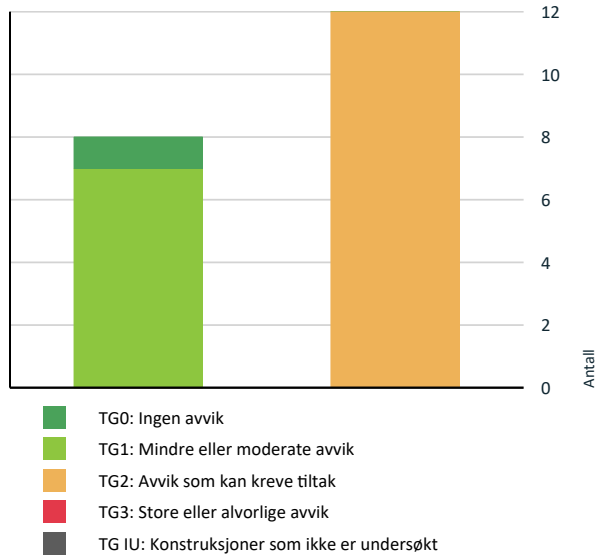
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På godkjente og byggemeldte tegninger er det bad og WC som i dag er innlemmet til ett større bad.
- Dagens altan er større enn det godkjente og byggemeldte tegninger viser fra byggeår.

Dette kan det bety at utforming av altan ikke er byggemeldt eller formelt godkjent av kommunen. Dette kan medføre krav om omsøking, dokumentasjon eller eventuelle tilpasninger. Kjøper anbefales å undersøke byggesaken nærmere hos kommunen for å få oversikt over godkjente tiltak og eventuelle avvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 5m² > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1938

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er yttervegger i trekonstruksjoner. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold må påregnes

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

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

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

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

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er svelling i foringer rundt vindu i stue. Hjemmelshaver informerer om at det har vært slik siden de kjøpte i 2022. Forrige eier utbedret dette ved utvendig fuging. De har ikke merket videre forringelse av foringene siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes og jevnlig observasjon anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Leiligheten har malt balkongdør i tre med glassfelt av to-lags glass, fra 2008.
Det er brann- og lydklassifisert (35db) entrédør. Brannklassen er ukjent da merket er malt over.

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

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda på ca 12m² med tilkomst fra soverom og rekkverk av liggende panelbord.

Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Avviket resulterer i vannansamling noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad og i gang.
Veggene har trepanel og malte plater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte plater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom. Det ble foretatt kontroll i stue og på kjøkken.

Tilstandsrapport

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre innvendige forhold

Ekstern bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noe saltutslag i ekstern bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dette indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen og bør følges opp for å avdekke eventuell vedvarende fuktbelastning. Hjemmelshaver informerer om at de har lagret tekstiler uten å oppleve jordslag eller lignende på disse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD: 5M²

Generell

I forrige salgsoppgave er det oppgitt at membranen er fra 2002.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD: 5M²

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD: 5M²

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er fuget dusjløsning.
- Det er motfall på gulv utenfor dusjsonen.
- Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- På oppføringstidspunktet (TEK-97) var det kun krav til lokalt fall rundt sluk, og forholdet er derfor ikke i strid med datidens regelverk. Det er likevel registrert motfall utenfor dusjområdet, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk.
- Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD: 5M²

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

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

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.



1. ETASJE > BAD: 5M²

Sanitærutstyr og innredning

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

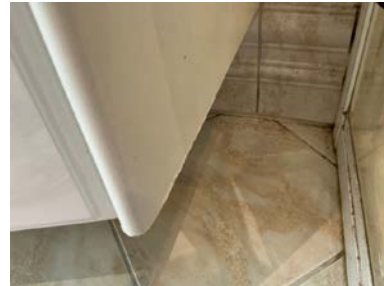
Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD: 5M²

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fuktmerker i innvendig himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuktmerker i himling tyder på manglende luftsirkulasjon og utskiftning av luft. Det må påregnes utbedring av avtrekksløsning for å unngå avviket.



1. ETASJE > BAD: 5M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN: 8,8M²

Overflater og innredning

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

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN: 8,8M²

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bestått papirtest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Hovedstoppekran til bygget er plassert i underetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og sluk av plast.

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

Forventet levetid for sluk av plast og støpejern: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer og i yttervegg.

Ventilasjon fra oppføringsstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming:

Det er varmekabler i gang og på bad.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Det er ukjent for hjemmelshaver.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bergen Elektro Automasjon AS) fra 2024:

- Monterte zaptec go og sense. La frem 6mm2 kabel og 32A jfa til lader. Lader er stilt til 26A

Det er fremlagt samsvarserklæring (Apply to Bergen AS) fra 2009:

- Nyinstallasjon i kjøkken - stue - 3 stk soverom. Fremlegg til VVB i kjeller. kontroll av avstand til brennbart og utskiftning av downlight i tak entre og bad. Utskiftning av gamle sikringer til jordfeilautomater. Inst. av ny hovedjording til jordspyd. Opplegg til telekontakt i sov. Elektrisk opplegg til utelys på altan utenfor soverom er tilkoblet nytt el.anlegg i soverom. Installasjon i gang og bad er ikke med i ny installasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er automatsikringer i sikringsskaps som er plassert i gang.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 87 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

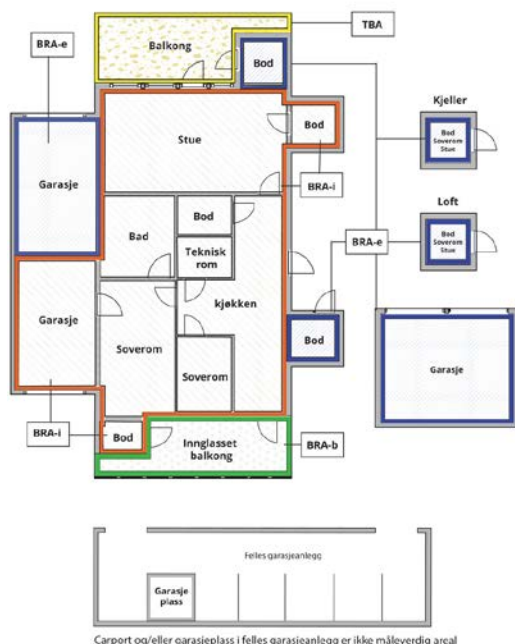
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92	7		99	12
Underetasje		5		5	
SUM	92	12			12
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang: 6,3m ² , soverom 1: 7,1m ² , soverom 2: 14m ² , soverom 3: 9,1m ² , bad: 5m ² , stue/spisestue: 39,4m ² , kjøkken: 8,8m ²	Ekstern bod i bodhus: 7,4m ²	
Underetasje		Ekstern bod i underetasje: 4,7m ²	

Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i underetasje og i utvendig bod. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

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

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

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

Gang: 6,3m²
Soverom 1: 7,1m²
Soverom 2: 14m²
Soverom 3: 9,1m²
Bad: 5m²
Stue/spisestue: 39,4m²
Kjøkken: 8,8m²

Ekstern bod i bodhus: 7,4m²
Ekstern bod i underetasje: 4,7m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - På godkjente og byggemeldte tegninger er det bad og WC som i dag er innlemmet til ett større bad.
- Dagens altan er større enn det godkjente og byggemeldte tegninger viser fra byggeår.

Dette kan det bety at utforming av altan ikke er byggemeldt eller formelt godkjent av kommunen. Dette kan medføre krav om omsøking, dokumentasjon eller eventuelle tilpasninger. Kjøper anbefales å undersøke byggesaken nærmere hos kommunen for å få oversikt over godkjente tiltak og eventuelle avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om gulv på kjøkken ble byttet i 2024 i forbindelse med vannlekkasje i leilighet over. Dette ble utbedret av KAP entrepenør og dekket av forsikring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør
	Marte Teigen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	895		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Munkebotn 21							
Hjemmelshaver Steinnes Brage Aronsen, Teigen Marte Stadheim							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Munkebotn, et attraktivt og veletablert boligområde like nord for Bergen sentrum. Området er kjent for sin naturnære beliggenhet med umiddelbar tilgang til populære turområder som Munkebotn, Sandviksfjellet og videre mot Fløyen. Samtidig er det kort vei til dagligvare, skole, barnehage og gode kollektivforbindelser med buss til sentrum og øvrige bydeler. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av rolige omgivelser, flotte friluftsmuligheter og nærhet til byens servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkering, uthus/bod, plen, trapper og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marte Teigen

Brage Aronsen Steinnes

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Munkebotn 21

5036 Bergen

4601-168/895/0/2

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1503260013

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Comfort Rørlegger Bergen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Knut Knudsen A/S

Beskrivelse av arbeidet: Bytte til LED-spotter på badet

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

Firmanavn: E.Sjøstrøm A/S

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannsbereder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Taklekkasje i 2014, men nytt tak ble lagt (takpapp, lekter, takstein, mønebånd, takhetter og snøfanger) i 2015 ved Ryttnad Tak & Fasadeservice AS.

I 2024 kappet en håndverker en vannledning ved en feiltakelse, ifb. med oppussing av kjøkkenet etasjen over. Dette medførte vannskader på vårt kjøkken og gulv som ble utbedret og dekket i sin helhet av forsikring.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ryttnad Tak & Fasadeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ble lagt (takpapp, lekter, takstein, mønebånd, takhetter og snøfanger)



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kaph Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Nye overskap på kjøkkenet og nytt gulv.

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

♦ Ja

Tidligere eier opplyste om at det har vært noe problemer med vanninntrenging ved midterste stuevindu ved sterk vind og regn. Problemet ble utbedret av forrige eier med silikon, og denne må fornyes etter en stund. Så lenge vi har bodd her har vi ikke sett at det har vært ny vanninntrenging.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Har tidvis observert skjeggkre på badet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Vest Hageservice AS og Sartor VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet privat stikk vannledning i 2018
/19

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

♦ Ja

Kjøkkenviften ble byttet i 2025.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elkjøp

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny kjøkkenvifte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Apply AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sikringselementer i sikringsskap og installasjon av hoved jord, alt elektrisk i 2008/09

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rutledal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nye stikkontakter i stue og på kjøkkenet.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bergen Elektro Automasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil-lader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

2014 – Måleverdi 20+- 6 Bq/m³, beregnet årsmiddel 15 Bq/m³.

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

♦ Ja

IF Boligsjekk (Anticimex) utført i 2020, ett mindre forhold (brannslukningsapparat) utbedret.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Det er planlagt å bytte ytterdøren til kjelleren til våren, samt utbedre skader på vinduet til kjelleren (utvendig).

Har kort snakket i sameiet om at maling av hus nærmer seg.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Munkebotn 21, 5036 BERGEN

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251933

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139332326

Gårdsnummer

168

Bruksnummer

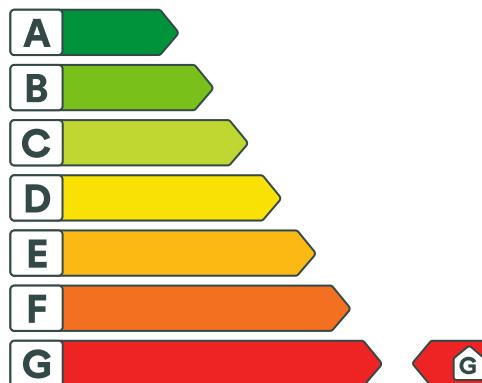
895

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1938

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

92,0 m²

Oppvarmet bruksareal

92,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

484,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

464,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 489 kWh



Munkebotn 21, 5036 BERGEN



Detaljering

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



Munkebotn 21, 5036 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

Vedtekter til sameiet i Munkebotn 21.

1. Sameiet i Munkebotn 21 består av

Seksjon 1	44% av sameiebrøken.
Seksjon 2	36% av sameiebrøken.
Seksjon 3	20% av sameiebrøken.

2. Alle i sameiet **skal månedlig betale inn et fast beløp** til sameiet som skal dekke forsikring, strøm, avgifter, samt utgifter til vedlikehold. Årlig beløp er satt til kr 22 800,- og skal betales seksjonsvis til følgende månedlig beløp:

Seksjon 1	kr 820,-
Seksjon 2	kr 680,-
Seksjon 3	kr 400,-

Konto er 3626.38.42272 og bør være innbetalt senest innen den 20.ende hver mnd.

3. **Sameiermøter** skal arrangeres jevnlig ved behov og det er viktig at en fra hver husstand møter. Dette for å ha stemmerett i viktige saker som blir tatt opp.

4. **Dugnad** avtales etter behov og en person fra hver husstand stiller personlig eller med stedfortreder. Dersom en ikke har mulighet til å være med på avtalt dugnad må det innbetales kr 100,- pr time til sameiet.

5. Ved **fremleie** skal de andre «sameierne» informeres i god tid på forhånd.

6. Ordensregler:

1. Kjellerrengjøring:
Det skal støgsuges/vaskes i kjeller 1 gang pr måned rullerende mellom seksjonene.
2. Måking av snø:
Alle er ansvarlig for måking av fellesarealer.
3. Boss spann: Det er boss tømning hver tirsdag og det er viktig at boss spannene blir trillet frem til/tilbake fra veien. Alle ser til at dette blir gjort.
4. Ro i huset:
Det skal være ro i huset mellom kl. 23.00 og 07.00. Skal noen arrangere fest skal de andre beboerne ha beskjed om dette minst 1 uke på forhånd.
5. Plenklipping og hagearbeid
Alle er ansvarlig for jevnlig klipping av plener. Muren skal vaskes 1-2 ganger årlig med murvask. Alle er ansvarlig for lusing i hagen samt muren

rundt huset.

7. Ved evt. **salg av seksjon** skal selger opplyse om vedtektene til ny kjøper før kontraktskrivning.

8. Fellesarealer:

Når det gjelder biloppstillingsplasser på eiendommen, disponeres disse mellom seksjonene. Grunnet soneparkering i gaten, dersom alle seksjoner har egen bil skal det avtales tilgang til oppstillingsplass i henhold til gjeldende regler for boligsoneparkering.

I vaskekjeller er det plass til hver seksjon for vaskemaskin og varmtvannsbeholder.

Boder som tilhører de ulike seksjonene er følgende:

Seksjon 1: Bod rett frem fra trapp (nordøstlige bod) og bod ved siden av redskaps huk (midtre bod).

Seksjon 2: Bod nærmest kjellerinngang fra seksjon 3 (nordlige bod) og ytre bod (står på nordøstlige del av eiendommen).

Seksjon 3: Bod nærmest vaskeareal (sørlige bod).

I denne boden er hovedstoppekransen, og boden kan derfor ikke låses .

Øvrige fellesareal er til felles bruk og er alles ansvar at det holdes rent og ryddig.

Bergen 27.08.2025

For seksjon 1

For seksjon 2

For seksjon 3

Marta Teigen

BYGNINGSCHFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN



Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. bygm. J. Naustdal under 16/5 1938
anmeldte 2 etasjes trebygning - Munkebottensvei nr. 21.
er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne sam-
tykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 13. oktober 1938.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

Carl Christensen

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Munkebottens vei nr. 21 er undersøkt.

Der kan gies tillatelse til innflytning.



Bergens helseråd den

18/10

1938.

Carl Christensen

ordfører.



Løpe-nr.

Ferdigattest

Gjenpart.

for eiendommen nr. 21. Munkebotteensvei.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 16. mai 1938.
fra hr. bygmester J. Naustdal approberte byggeforetagende:
Opført en 2 etasjes trebygning.

er lovlig.

Der er besiktiget 2. røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	<u>1.</u> vaske komf.	<u>1.</u> ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.	<u>Til kokning :</u>	<u>2.</u>	5te	„	—
	<u>gass og -</u>				
2den „	<u>elektrisitet</u>	<u>2.</u>	6te	„	—
3dje „	—	—			

Dessuten bad og vannklosetter.

(Jfr. Tinglest deklarasjon.)

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

Bergen den 29. oktober 1938.


Bygningsspektøren

Returneres til

Jan Knudsen.
Spilvangen 12.
5033 Fyllingsdalen.Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

20 MAI 1997

Dagboknr. 13859
BERGEN BYFOGDEMÅTE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunens navn

Bergen Kommune

Gnr.

Bnr.

Festnr.

168 895.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

09.08.89

Jan Reidar Knudsen.

21.04.89

Eva Karin Knudsen.

Doknr: 13859 Tinglyst: 20.05.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	46	11			21			31			41			51		
2	B	36	12			22			32			42			52		
3	B	20	13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			100			= nevner:											

4. Supplerende tekst⁶⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Forutsetning plus for oppstilling plus for i del
i seksjon 1 seksjon 2 til seksjon 4. I del
Løsts etc. skal seksjon 5 og 6 med
seksjon 7 til 12. Stengt med for i seksjon 13
14 gang til løst via del 14

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- ☐ bruksenhetens areal.
eller
☒ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.**Vedlegg:**

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato

Bergen 9/3-97

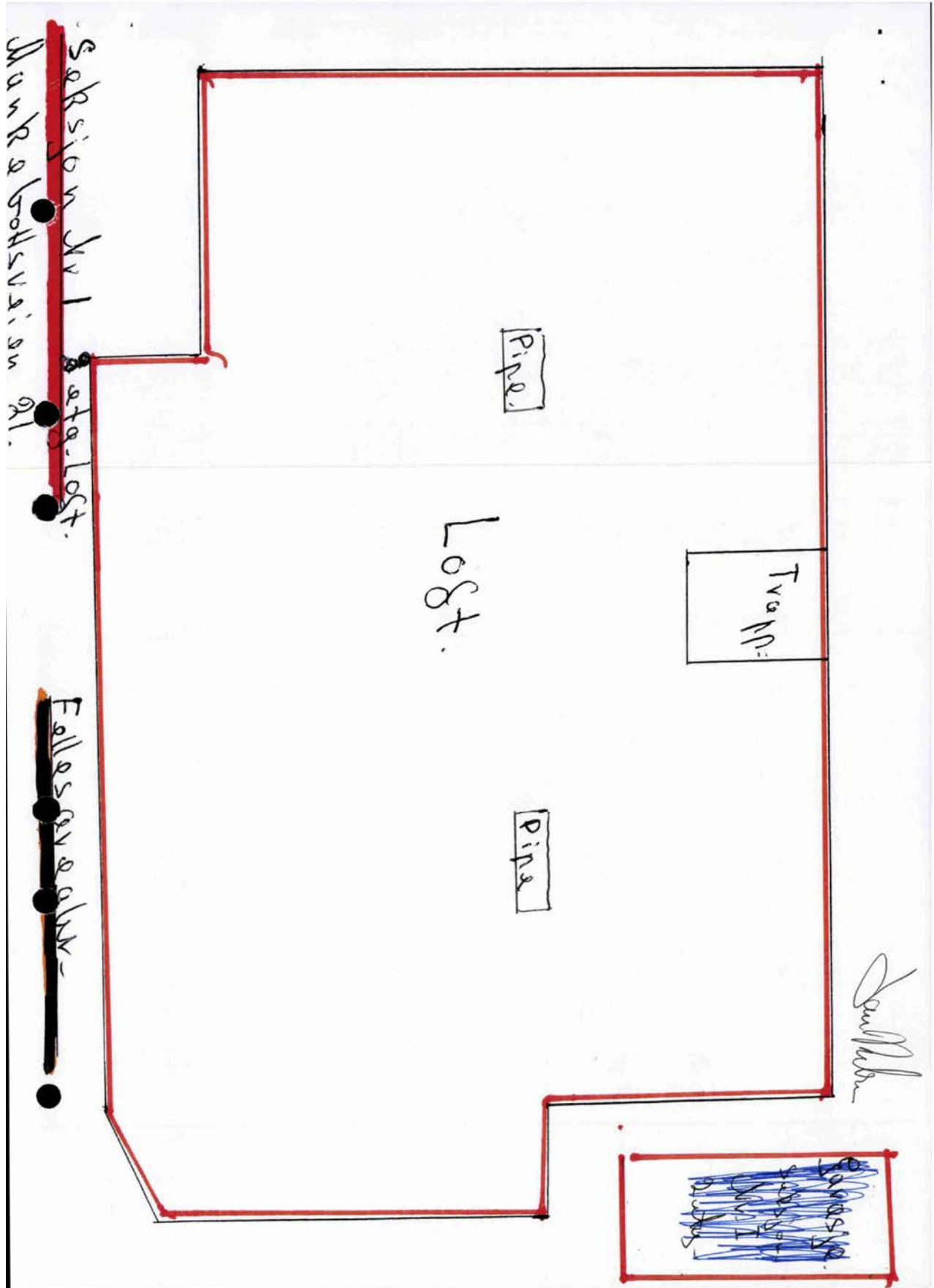
Bergen 9/3-97

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

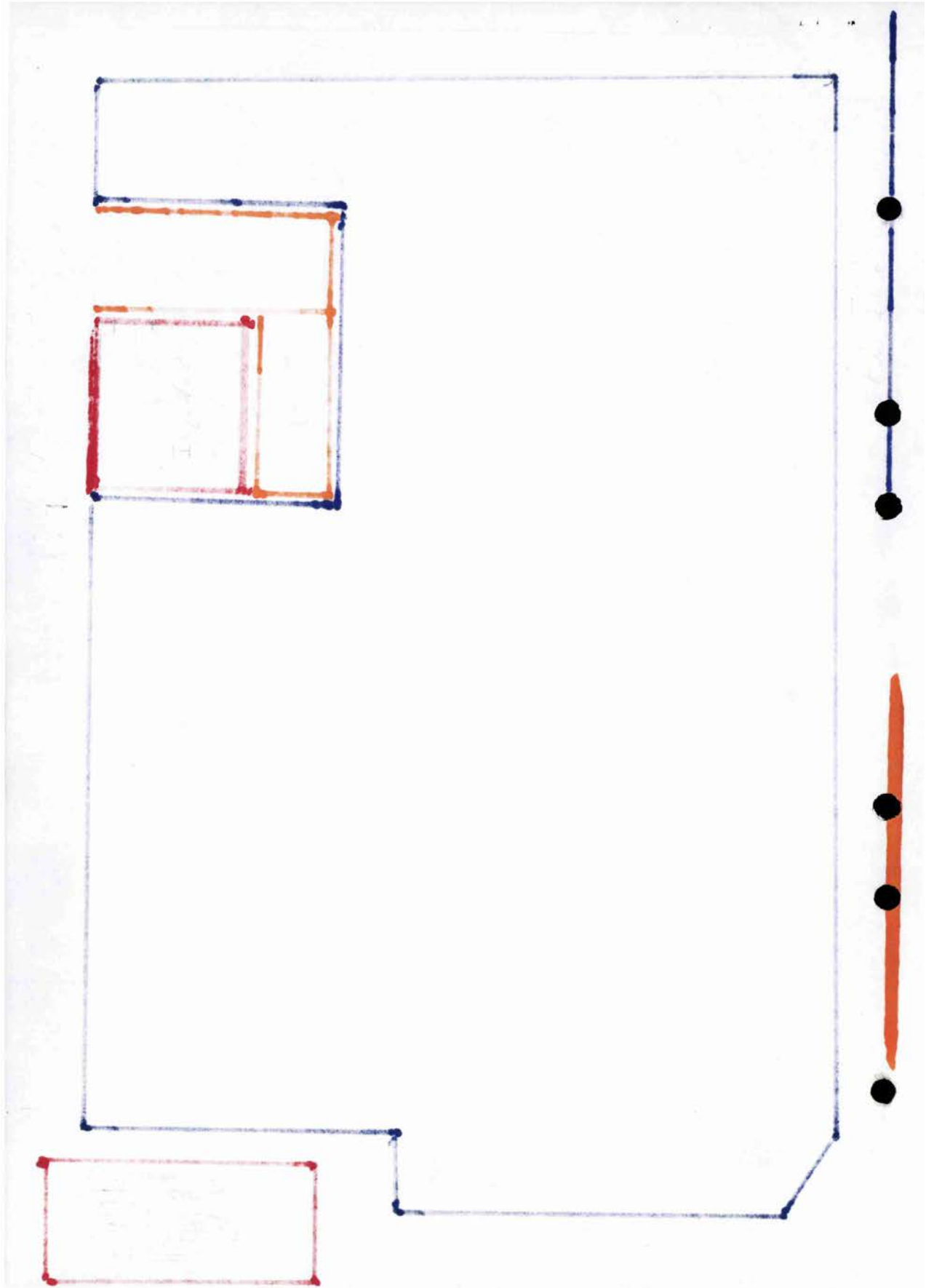
Jan Møller

Eva Skudsen

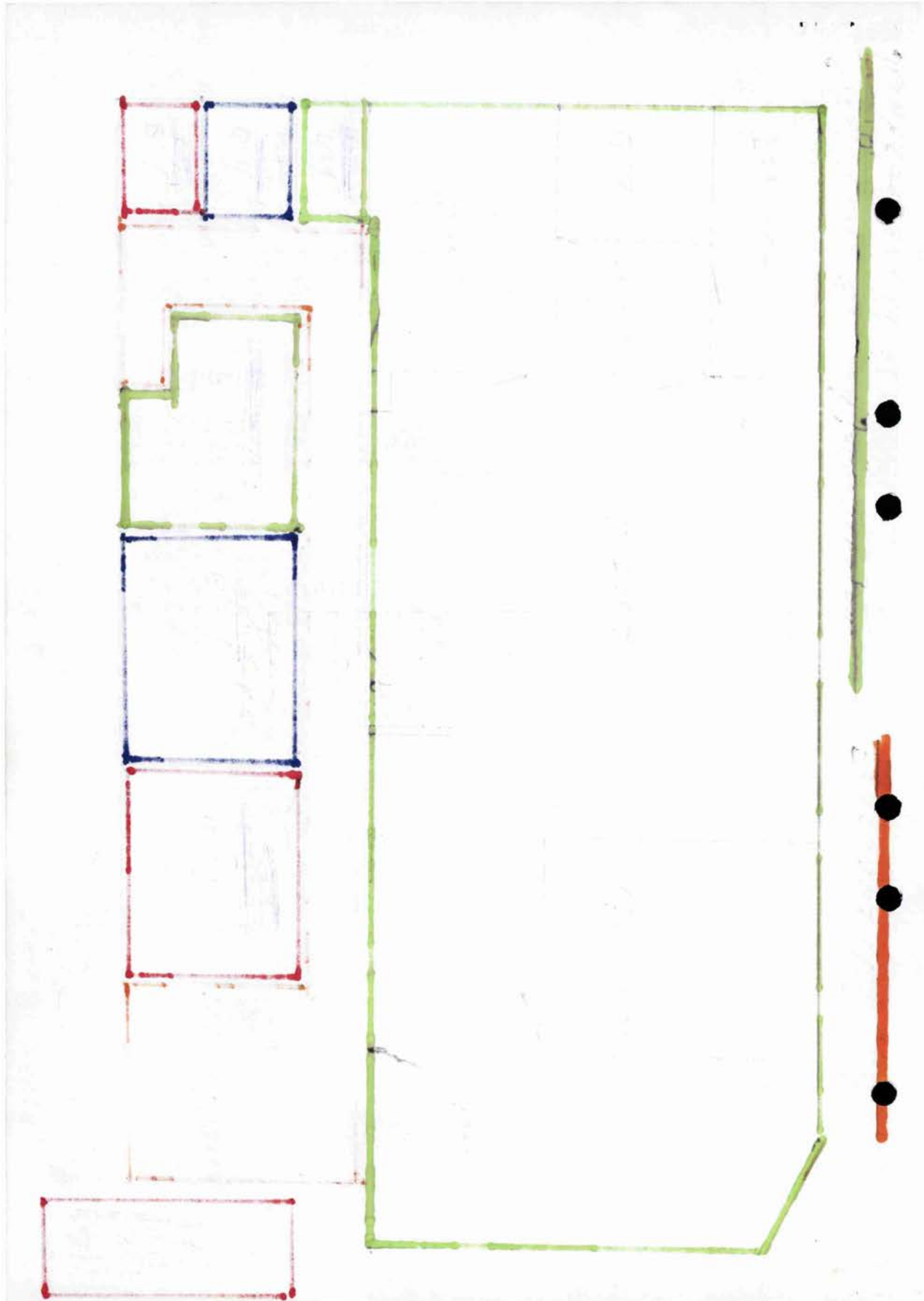














BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

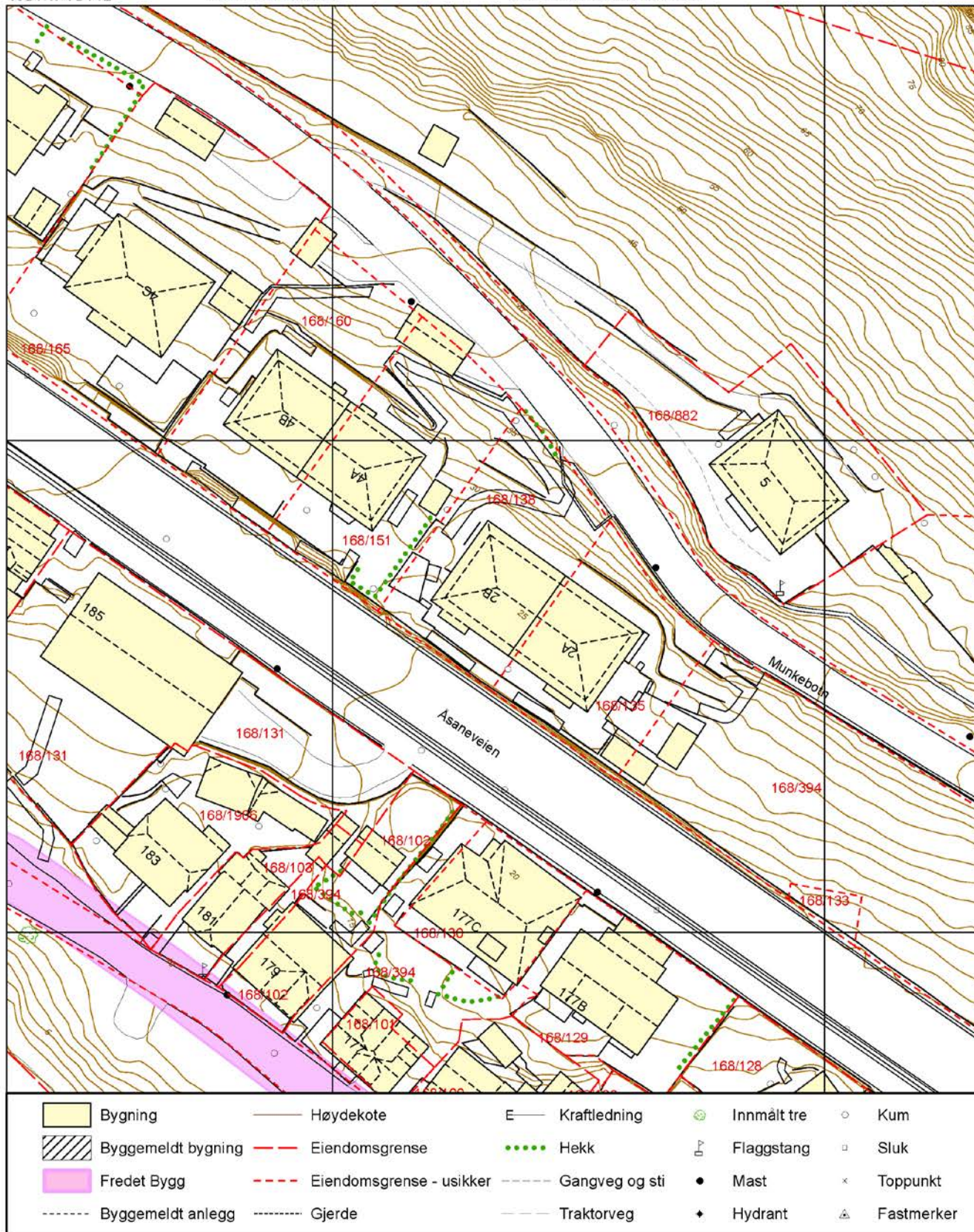
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/138/0/0

Adresse: Munkebotn 2B





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/138/0/1

Adresse: Munkebotn 2B, 5036 BERGEN



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/138/0/0
Utlistet 14. januar 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261286541	Grunneiendom	0	Ja	328,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2023	202220562	10,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	1001 - Bebyggelse og anlegg	8,6 %
65810000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,5 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	570 - Bevaring kulturmiljø	10,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2023	202220562	70,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	63,7 %
65810000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	6,9 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	190 - Andre sikringssoner	70,6 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2 - Vilkår, bruk	70,6 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstreking Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
--------	-----------------	-----------------	-------------	--------------

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	0,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	95,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,1 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71240000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	1	202223757
64290000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	5	202220474
70670000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, FLØYFJELLTUNNELEN - RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE	3	202220720
60390000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377, 379, SANDVIKSODENE 78C - 80	3	200802321
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71870000	35	Bergenhus. E39 Fløyfjelltunnelen - tunnelramper i Sandviken	2	201522440

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2062 (mfl.)	9478426	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	26.06.2024	-
168/373	301421487	-	Annen industribygning	Rammetillatelse	03.12.2024	202416121
168/372 (mfl.)	9478426-1	Tilbygg	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	26.06.2024	870330
168/128	139324757-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.11.2015	201522440

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. januar 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

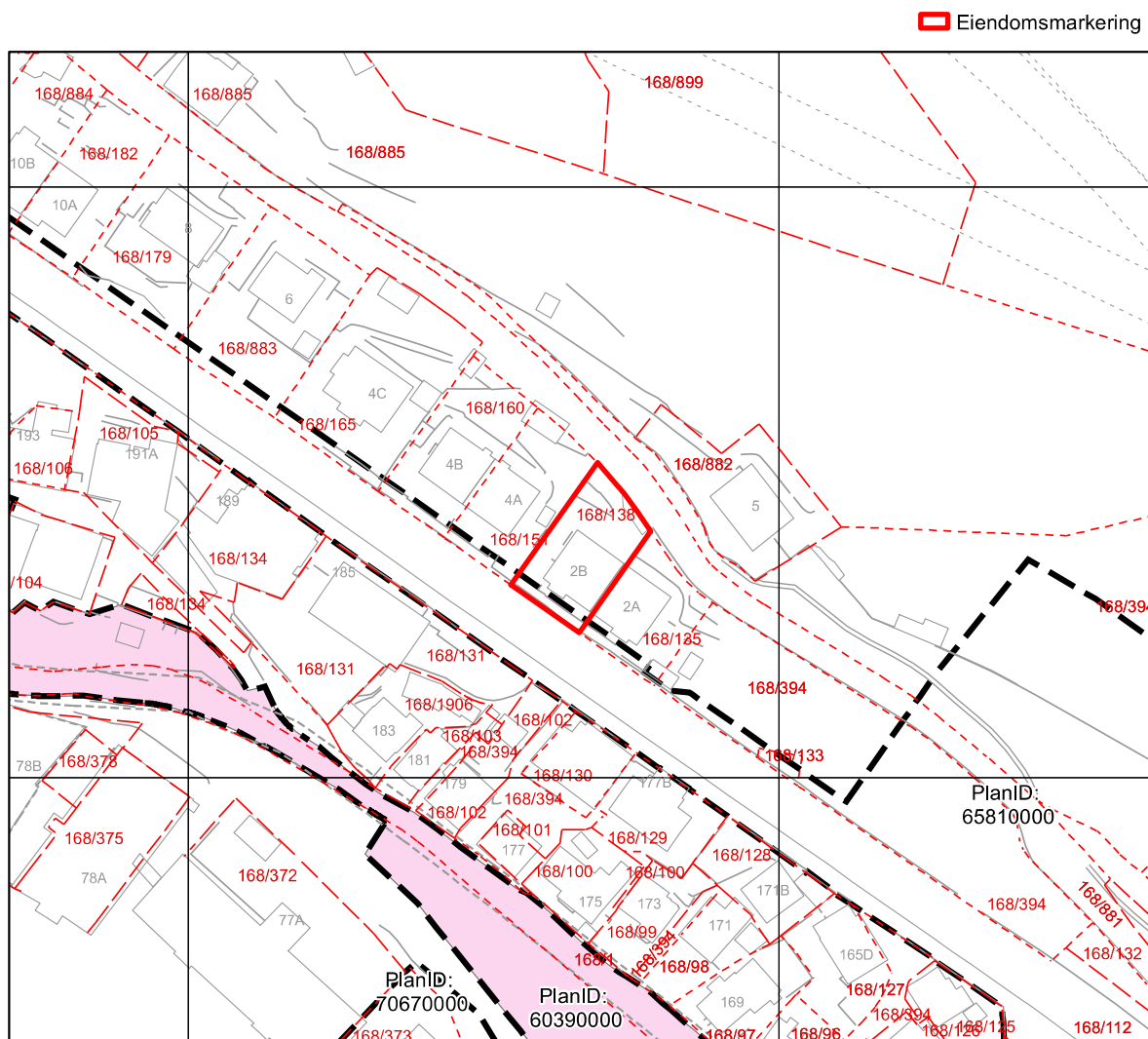
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/138/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Munkebotn 2B



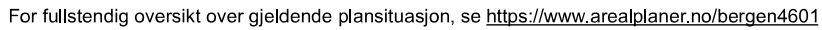
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
65810000

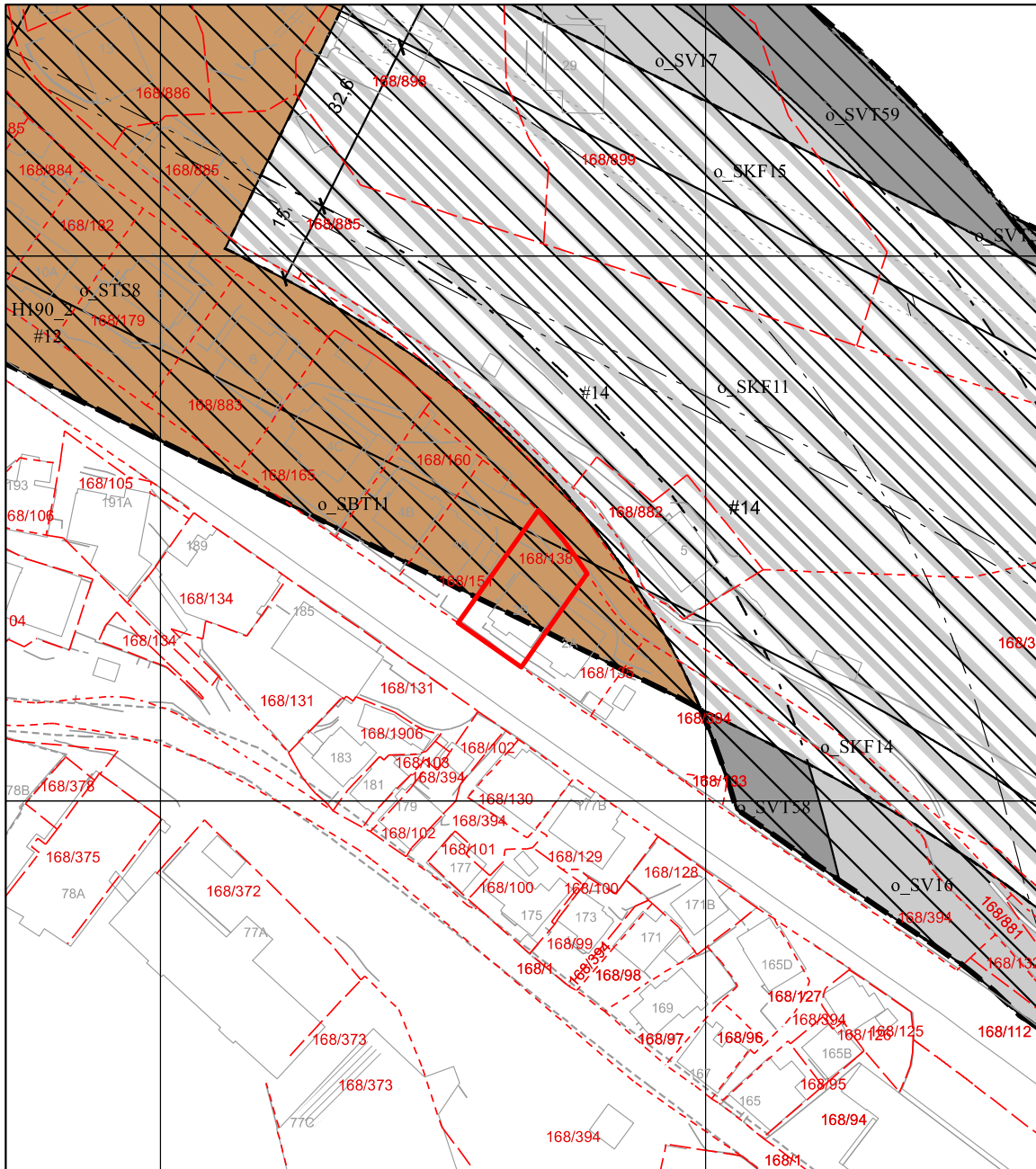




Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/138/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Munkebotn 2B



 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

Juridiske punkt

| 1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

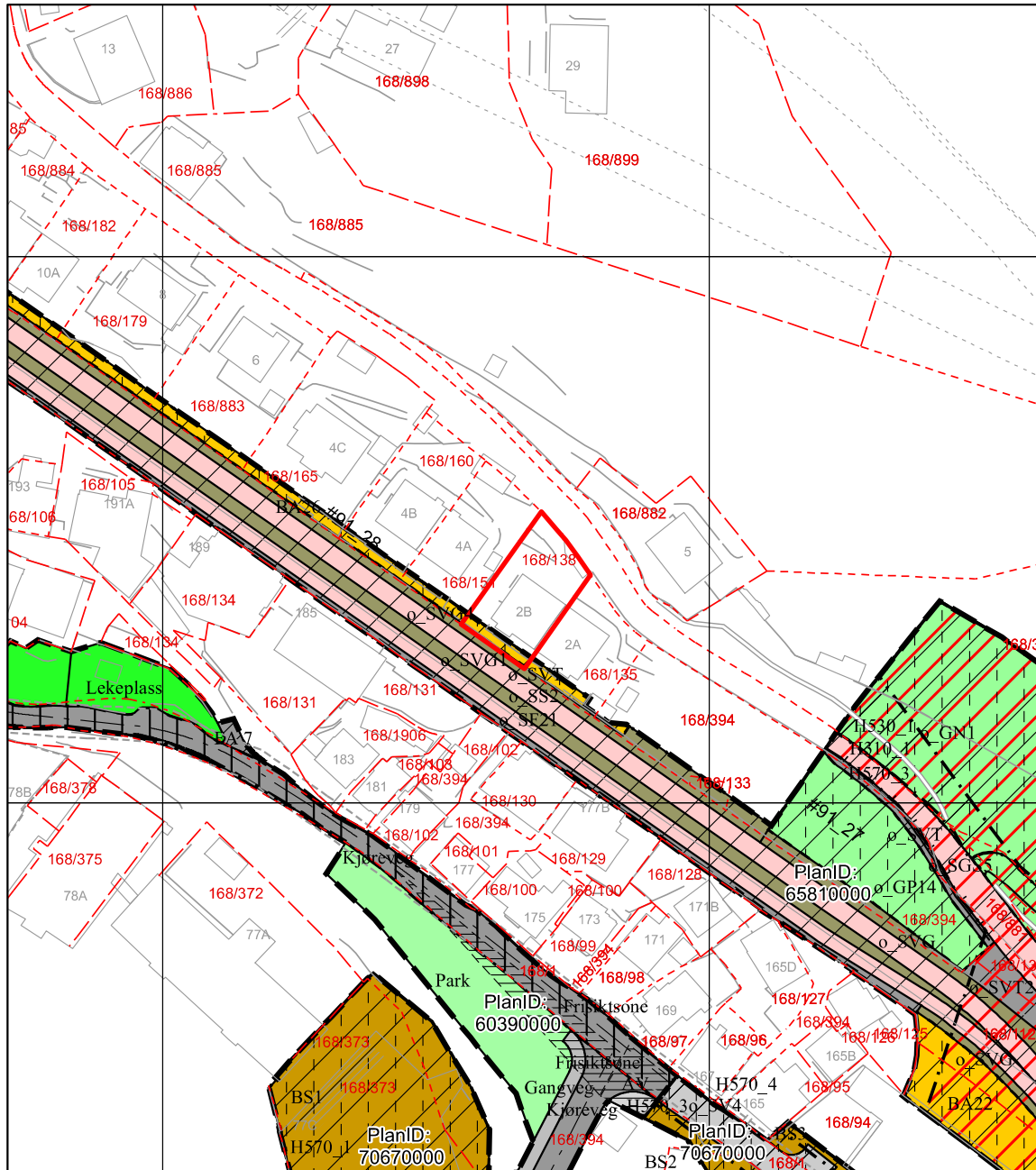
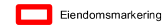
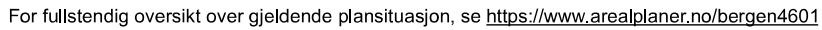
2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Kyst- og havneanlegg, teknisk infrastruktur



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/138/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Munkebotn 2B



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1228 - Regulert støttemur

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone
-  662 - Bevaring av anlegg

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone

Piangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1130 - Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2010 - Veg
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3031 - Turvei
-  3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

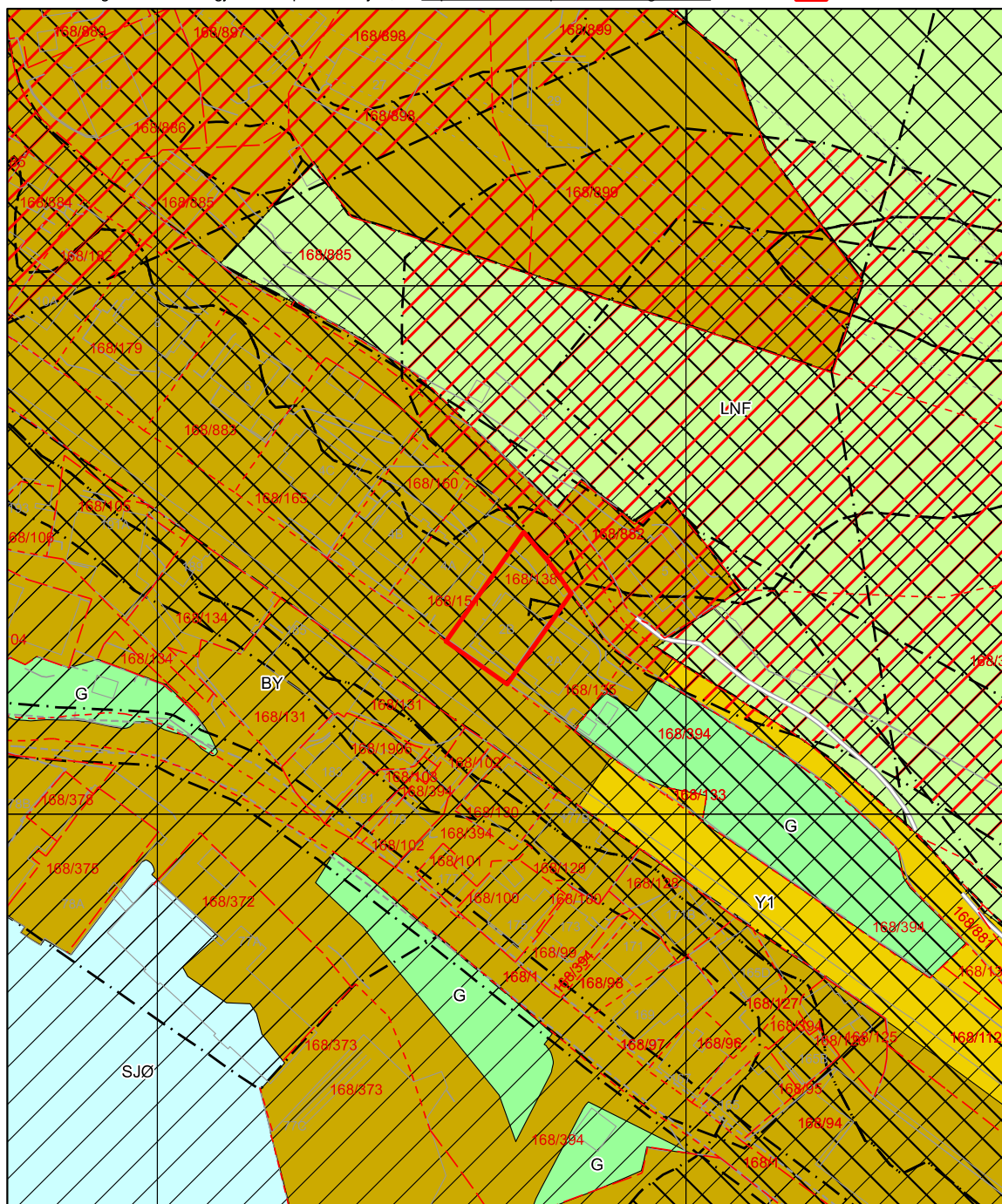
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/138/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Munkebotn 2B



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	 Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
	Angitthensyn naturmiljø	 Grønnstruktur
	Faresone	 LNF
	Støysone gul	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.01.2026

Arealplan-ID: 15750000

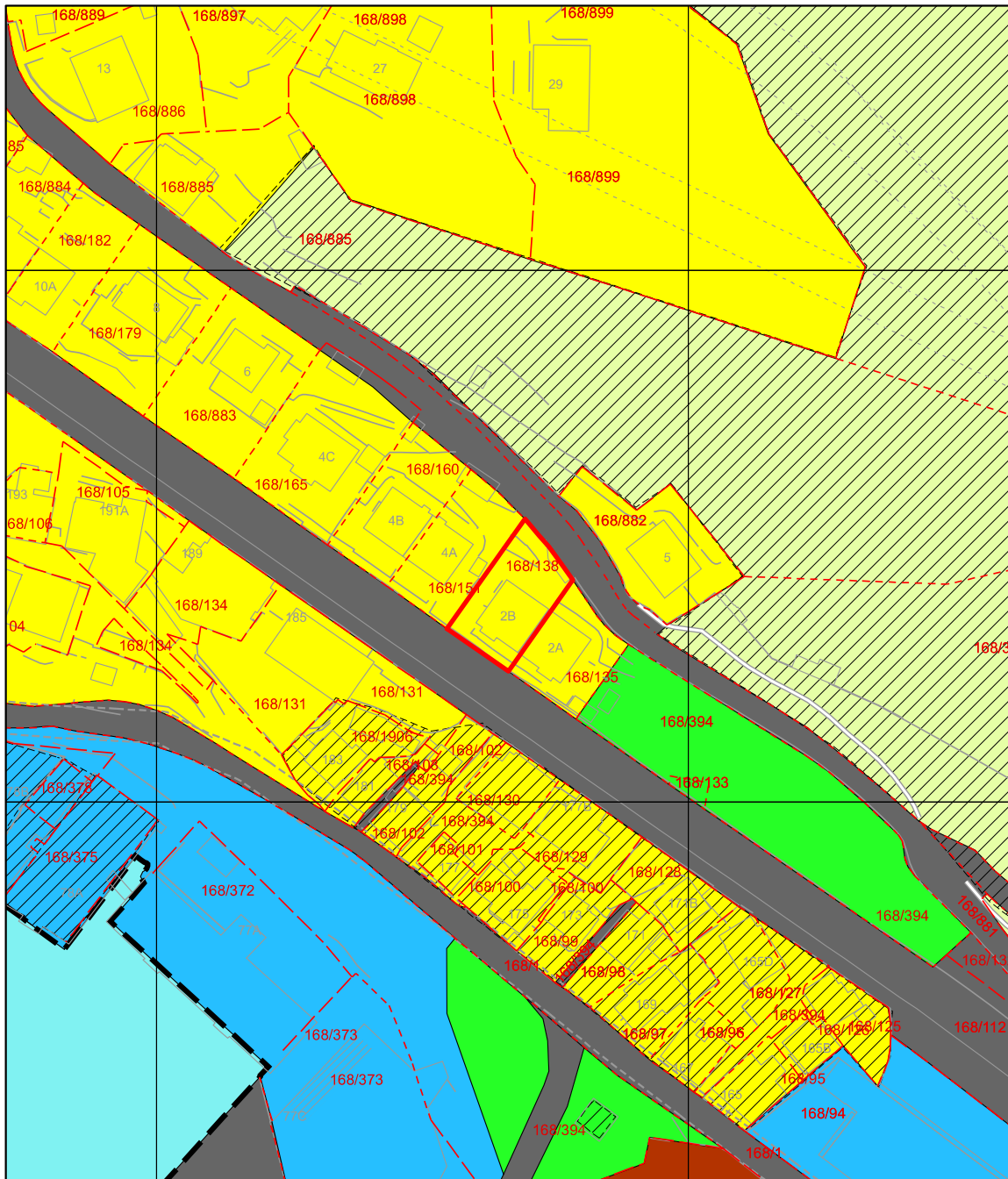
Gnr/Bnr/Fnr: 168/138/0/0

Adresse: Munkebotn 2B



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Erverv (N)
	Andre restriksjoner		Bygninger, allmennnyttig (N)
			Frrområde (N)
			LNf-område (N)
			Vannareal for allmenn flerbruk (N)
			Vegareal (N)
			Havn (N)

Nabolagsprofil

Munkebotn 21 - Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Gamle Bergen Totalt 23 ulike linjer	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.4 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	6 min 2.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	23 min 1.9 km
Danielsen Intensivgymnas	12 min
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	11 min 7.3 km

Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	14 min
------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

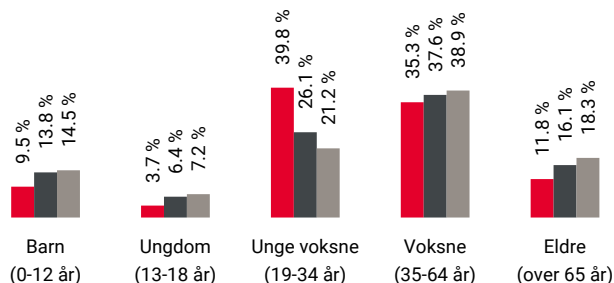
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegreneset/Munkebotn	1 728	1 034
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinterdalen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Kidsa Nyhavn (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km
Kidsa Sølvberget (1-5 år) 29 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Nyhavn PostNord, søndagsåpent	11 min 0.7 km
Coop Extra Maaseskjæret Post i butikk	13 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



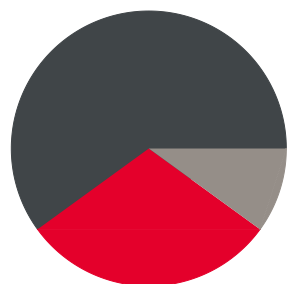
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	NHH - "Lehmkulhallen" Aktivitetshall, volleyball	13 min	🚶
⚽	Stemmemyren idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball	15 min	🚶
🚴	NEXT Nyhavn	11 min	🚶
🚴	Just Padel Sandviken	13 min	🚶

Boligmasse



30% enebolig
60% blokk
10% annet

«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Xhibition

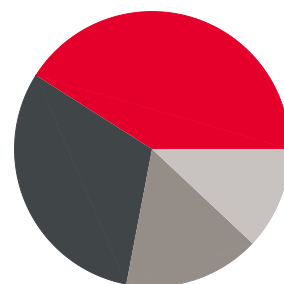
12 min 🚗



Vitusapotek Helleveien

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
31% 6-12 år
16% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



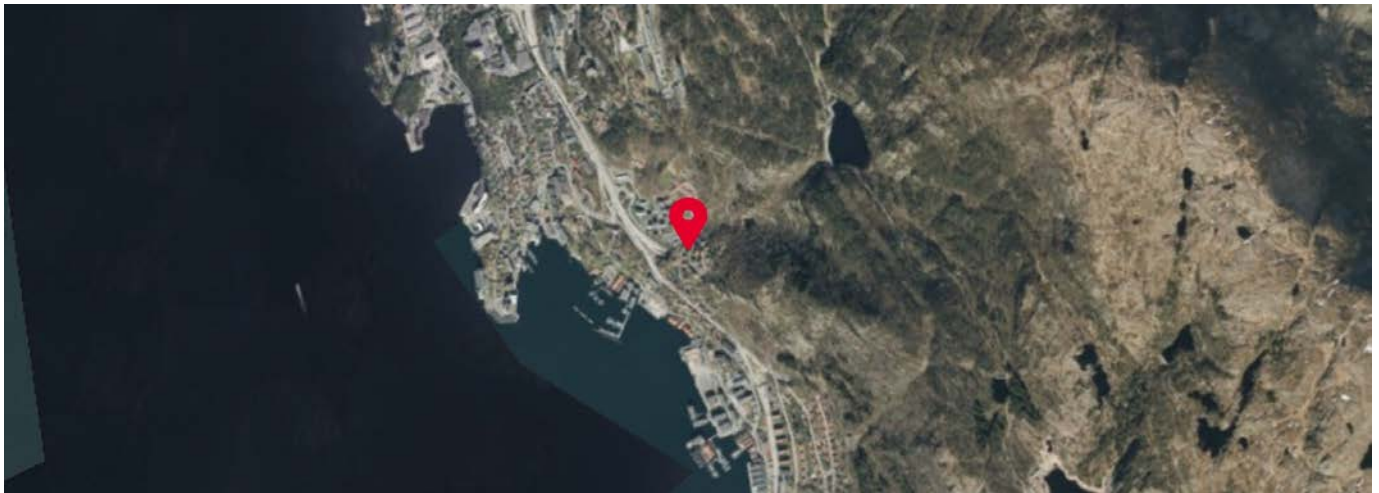
0%

50%

Hegreneset/Munkebotn
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Munkebotn 21
5036 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre