



aktiv.

Nordre Drottningsvik 16, 5179 GODVIK

**Innholdsrik enebolig i attraktivt,
barnevennlig og sentralt område |
Stor tomt med potensiale | Dobbel
garasje**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Helene Bergfjord
Iselin Langedal-Cypek
Henrik Bergfjord
Birthe Beathe Bergfjord

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 114/153 kvm
Tomtstr.: 1946.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 136, bnr. 166
Oppdragsnr.: 1506260016

Velkommen til Nordre Drotningstvik 16!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Nordre Drotningstvik 16! Her får du en flott familiebolig på stor tomt med nærhet til det meste.

Kort oppsummert:

- Innholdsrik familiebolig
- Stor tomt med potensiale
- Solcellepanel
- Dobbel garasje med el-billader + parkering på egen tomt med el-billader på husvegg
- Sentralt og attraktivt område med nærhet til det meste, bl.a. barnehager, skoler, matbutikk, Vestkanten og Sartor.
- Nærhet til gode tur-, fritids- og idretts muligheter i området, bl.a. kort avstand til Alvøskogen, Lyderhorn og Kanadaskogen.

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 153 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 kvm Vindfang - 1.9m², toalettrom 1.5m², hall - 4.6m², gang - 7.2m², soverom - 9.3m², soverom - 6.7m², soverom - 12.1m², soverom 7.7m² (ikke godkjent rom slått sammen av matbod og disponibelt rom), bad - 7m², vaskerom - 4.9m², stue - 37.4m², kjøkken - 9.3m²

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod - 4.2m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm Garasje - 35m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1946.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt med potensiale.

Beliggenhet

Godvik er en perfekt plass for deg som vil bo sentralt, men ha en følelse av å bo sjønært og landlig, med kort vei til alle fasiliteter i både Bergen sentrum, Bergen Vest, Askøy og på Sotra. Der er gode bussforbindelser i alle retninger, Askøy, Sotra, Bergen sentrum og Bergen lufthavn.

Boligen har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet i nærheten av Drottningsvik senter. Det er kort gangavstand til busstopp og til Drottningsvik senter, her finner du Rema 1000, bakeri, frisør, elektroforretning, treningssenter og mye mer. For øvrig ligger alle servicetilbud innen ca 10 minutters kjøring, enten en tar turen til Vestkanten

Storsenter eller Sartor senter. Vestkanten storsenter har mange fasiliteter som blant annet butikker, cafeer, restauranter, bank, post, vinmonopol, legevakt, tannlege, apotek, bibliotek m. m.

Samt har du Sartor storsenter 10 minutter unna i motsatt retning, her finner man også alle servicemuligheter, også kino og Go-kart.

Det er meget gode tur-, fritids- og idretts muligheter i området for både barn og voksne, da området bl.a. har kort avstand til Alvøskogen, Lyderhorn og Kanadaskogen. I nærheten finner man også Alvøen Idrettspark, Vannkanten, Iskanten, Vadmyrahallen og Olsvikhallen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kanutten barnehage: 1 km.

Kladden Kanvas-barnehage: 2 km.

Godvik barnehage: 2,7 km.

Skoler:

Alvøen skole: 1,7 km.

Olsvik skole: 4,2 km.

Sandgotna skole: 5,8 km.

Olsvikåsen videregående skole: 5,5 km.

Sotra videregående skule: 6,7 km.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Drottningsvik snuplass omtrent 400 meter unna eiendommen.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Det er observert noe mosepåvekst på taksteinen. Det ble også registrert enkelte knekte takstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast.
Pipe er kledd inn med beslag.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning.
Normalt vedlikehold må påberegnes.
*Utskiftning av enkeltbord må påberegnes grunnet alder på kledning.
*Det er ikke montert musebånd i underkant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ingen tegn på svik eller nedbøyning innvendig på loft eller utvendig på tak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vinduer utenom på toalettet er datert 2012.
Normalt vedlikehold må påberegnes.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ukjent alder på ytterdør, balkongdør datert 2012.
Utskifting av ytterdør må påberegnes på sikt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur med multiblokker.
Har sprekker i hjørne/knekk. Tilstand bør overvåkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE

Garasje oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein. Yttervegger er kledd med stående trekledning og garasjen har to porter i front.

Støpt gulv mot grunn. Kledning går helt i terrenget på flere av veggene.

TG2

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres.

Etasje - Bad - 7m2 - Overflater vegger og himling

TG2 grunnet alder på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Etasje - Bad - 7m2 - Overflater Gulv

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

TG2 grunnet alder på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Etasje - Bad - 7m2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Etasje - Bad - 7m2 - Sanitærutstyr og innredning

Tg2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Ingen større skader eller avvik. TG2 grunnet alder.

Etasje - Bad - 7m2 - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etasje - Vaskerom - 4.9m2 - Overflater vegger og himling

TG2 grunnet alder. Passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Etasje - Vaskerom - 4.9m2 - Overflater Gulv

TG2 grunnet alder. Passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Etasje - Vaskerom - 4.9m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Etasje - Vaskerom - 4.9m² - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjonskanaler

ventilasjonskanaler i eternitt.

Konsekvens/tiltak: Punkt er tatt med til informasjon.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Bør overvåkes.

Terrengforhold

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. På utsiden av utvendig bod går terrenget inn mot mur. Bør rettes slik at det er fall vekk fra bygget.

Drenering fra varmepumpe bør kontrolleres / utbedres.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Etasje - Toalettrom 1.5m² - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TGIU

Etasje - Bad - 7m2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegg. Det er brukt dusjkabinett siden badet var nytt.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: NA

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt tak (årstall usikkert). På taket er det montert solcelleanlegg som produserer strøm tilsvarende om lag årlig forbruk for to elbiler. Strøm som ikke produseres selv blir solgt tilbake til strøm nettet, og du kan få tilbake en del av denne strømmen uten å betale for dette. Her må regler og avtaler sjekkes, men det er oversikt på dette Alle vinduer rundt huset er skiftet, og kledningen er byttet med samtidig etterisolering der dette har vært aktuelt. Under huset er det kjeller (ikke full ståhøyde). Kjelleren er etterisolert, og det er lagt varmekabler i gulv under stue og kjøkken. Det er installert elbillader både utendørs og inne i garasjen.

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

- Ja

Plastkrans på det lille toalettet har vært satt feil på, denne ble byttet av: Rørlegger - 93021497 Helge heter han, han har utbedret skaden og han tok bilder av gammel krans (Overgang fra toalett til avløpsrør) Han skiftet også vannlås på toalettet, den var litt dårlig fortalte han.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rørlegger - 93021497 Helge heter han

Beskrivelse av arbeidet: WC-mansjett på toalett i lite bad er skiftet. Mansjetten sikrer tett overgang mellom toalett og avløpsrør. Vannlås på servant i samme rom er også skiftet, da den ikke var bra.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Selger presiserer følgende:

Det har ikke vært dusjkabinett fra badet var nytt. Før var det ikke kabinett. Dusjen var direkte på flisene. Det ble oppdaget en lekkasje mellom flisene og dusjveggen. Derfor ble badet reparert (egeninnsats), og så ble det satt inn dusjkabinett.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Vindfang - 1.9m²

Toalettrom 1.5m²

Hall - 4.6m²

Gang - 7.2m²

Soverom - 9.3m²

Soverom - 6.7m²

Soverom - 12.1m²

Soverom 7.7m² (ikke godkjent som soverom, dette er slått sammen av matbod og disponibelt rom)

Bad - 7m²

Vaskerom - 4.9m²

Stue - 37.4m²

Kjøkken - 9.3m²

Utvendig bod - 4.2m²

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbel garasje med el-billader. I tillegg er det parkering på egen tomt med el-billader på husvegg.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen har varmepumpe og peisovn.

Informasjon om strømforbruk

Det er montert solcellepanel, se vedlagt info bak i salgsoppgaven:

- hva slags solcelleanlegg boligen har
- installasjonsdato og kapasitet (5 kWp)
- dokumentert historisk produksjon over flere år
- hvordan overvåkning og app-løsning fungerer
- hvordan anlegget enkelt overtas av ny eier

Skjermbilder fra Growatt / ShinePhone-appen

Disse viser faktiske tall direkte fra produsentens system, blant annet:

- samlet produksjon på ca. 28 200 kWh
- årsvis produksjon som viser stabil og jevn drift
- bekreftet CO₂-reduksjon
- at anlegget har vært i normal og god drift over tid

Energimerke

Ikke angitt

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 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (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 20 383 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 318 for år 2023

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 7318,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 276 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 136, bruksnummer 166 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:

4601/136/166:

13.08.1997 - Dokumentnr: 22653 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1971 - Dokumentnr: 905222 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:136 Bnr:3

04.09.1997 - Dokumentnr: 24669 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:136 Bnr:413

04.09.1997 - Dokumentnr: 24671 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:136 Bnr:414

01.01.2020 - Dokumentnr: 1807375 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:136 Bnr:166

16.12.1971 - Dokumentnr: 408187 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:136 Bnr:3

01.03.1972 - Dokumentnr: 401388 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:136 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger fra byggesak er gjennomgått, det er gjort noen endringer som ikke er byggemeldt og godkjent av Bergen kommune:

- Matbod/disp er slått sammen og endret til soverom på 7.7m²
- Bad er utvidet - slått sammen med en tidligere bod.
- Vaskerom er vist med ytterdør og vindu på tegning.

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.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.06.1973.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei til eiendommen.

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

Det foreligger en erklæring mellom naboer i Nordre Drottningsvik, om bruk og vedlikehold av vannledning.

Avtalene regulerer rettigheter, vedlikeholdsansvar og kostnadsdeling, og er utformet for å være tinglysingsklare. Eiendommen har to rettslig avklarte løsninger for vei, vann og kloakk.

Det foreligger en signert avtale om gjerdeplikt, som er et opplysningspliktig, men avklart forhold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til øvrig byggesone.

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 100,0 %

65270000 1 - Nåværende 5100 - LNF LNF LNF < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpAngittHensynSone H550_1 Funksjonell strandsone 98,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone 18,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 78,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

40350001 31 LAKSEVÅG. SOTRA BRO OG TILSTØTENDE VEG ØSTER BROHODE:

Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1968 vedr. området LAKSEVÅG. SOTRA BRO OG TILSTØTENDE VEG ØSTER BROHODE

4190000 30 LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 1 MFL., DROTNINGSVIK: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1977 vedr. området LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 1 MFL., DROTNINGSVIK.

7660004 31 LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 74 OG 405, DROTNINGSVIK 3 200417138:

Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 2005 vedr. endring av veitrase LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 74 OG 405, DROTNINGSVIK.

7660000 30 LAKSEVÅG. GNR 136, DROTNINGSVIK, OLAHAUGEN VEST 3 190610192:

Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1987 vedr. området LAKSEVÅG. GNR 136, DROTNINGSVIK, OLAHAUGEN VEST.

7660001 31 LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 168, DROTNINGSVIK, VEST FOR OLAHAUGEN 3

190940211: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1989 vedr. området

LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 168, DROTNINGSVIK, VEST FOR OLAHAUGEN.

7090026 31 LAKSEVÅG. GNR 137, BOLIGOMRÅDE DROTNINGSVIK SØR 3 190610004:

Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1990 vedr. området LAKSEVÅG. GNR 137, BOLIGOMRÅDE DROTNINGSVIK SØR.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

136/314 9553800-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse 01.07.2020 202014756:

Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg bolig i Nedre Stiaberget 52 i 2020.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

1 740 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk (6 stk)

Totalt kr: 123 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

13.02.2026





























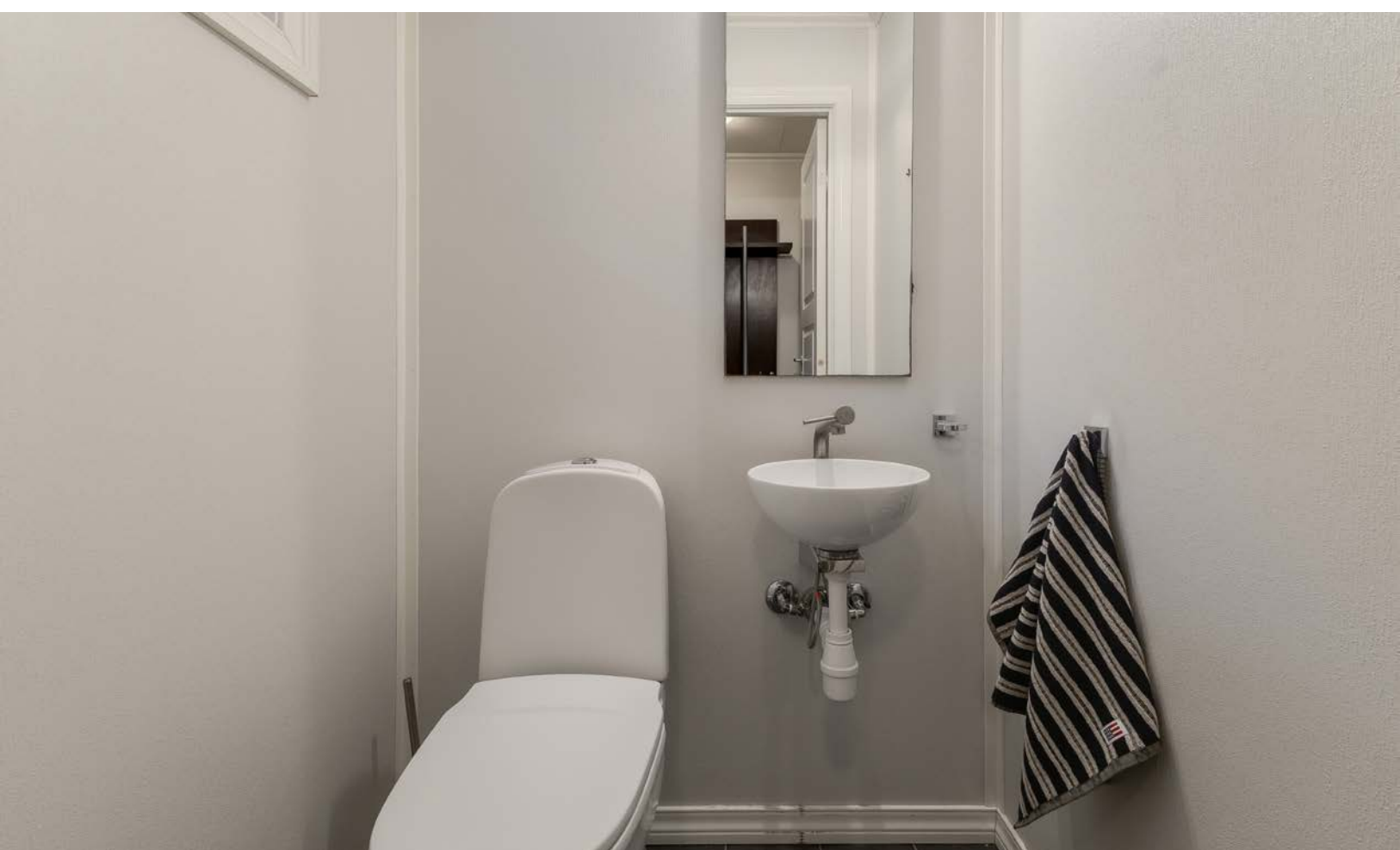








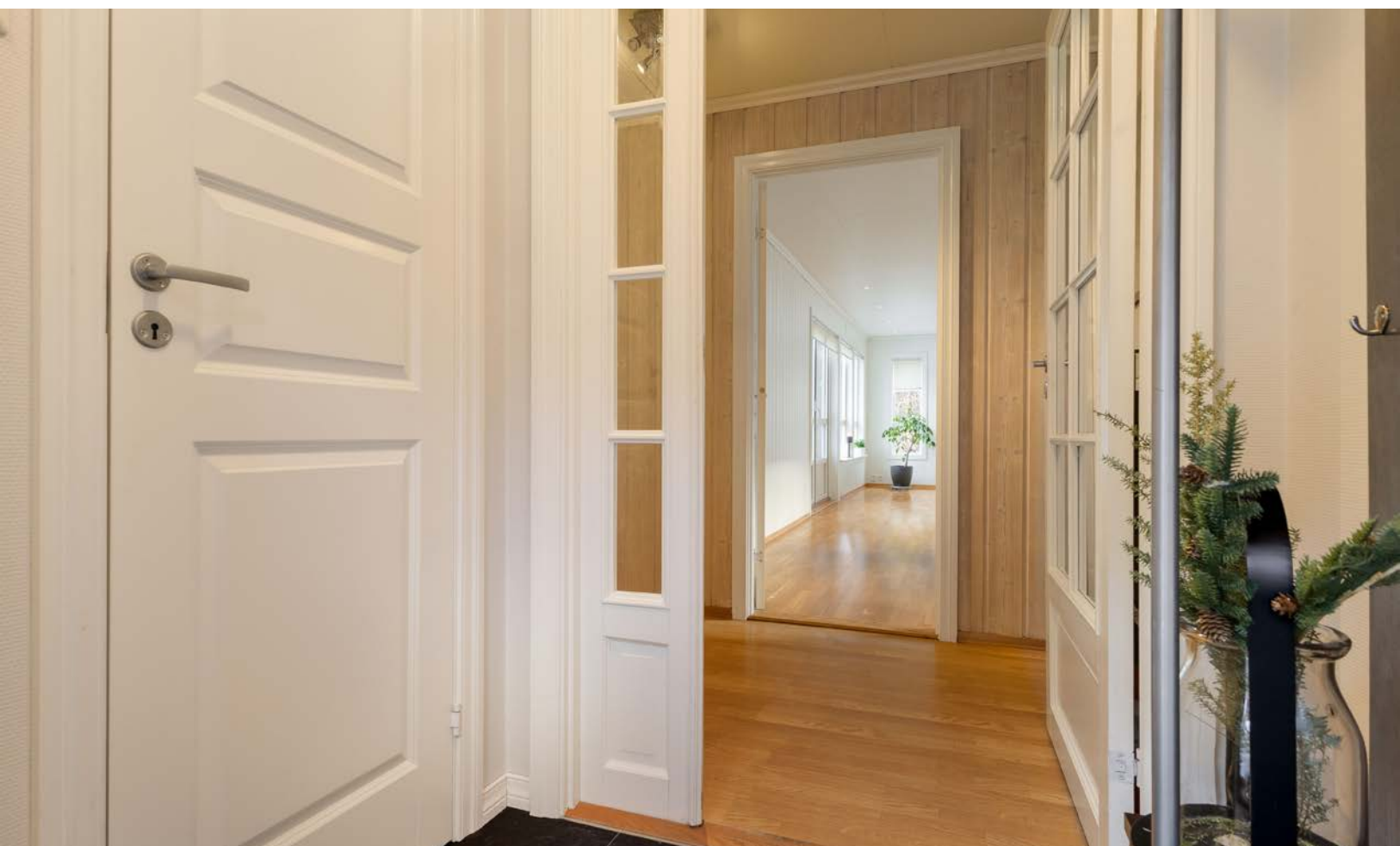




























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordre Drottningsvik 16 , 5179 GODVIK



BERGEN kommune



gnr. 136, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1098

Referansenummer: BK1970

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er observert noe mosepåvekst på taksteinen. Det ble også registrert enkelte knekte takstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Pipe er kledd inn med beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning.

Normalt vedlikehold må påberegnes.

*Utskiftning av enkeltbord må påberegnes grunnet alder på kledning.

*Det er ikke montert musebånd i underkant av kledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Ingen tegn på svik eller nedbøyning innvendig på loft eller utvendig på tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Alle vinduer utenom på toalettet er datert 2012.

Normalt vedlikehold må påberegnes.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ukjent alder på ytterdør, balkongdør datert 2012.

Utskifting av ytterdør må påberegnes på sikt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en

skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Grovtøpt gulv mot grunn, krypkjeller fremstår tørr på

befaringsdagen. Ingen tegn på fukt problemer.

* Flere ventiler er stengt igjen med isolasjon/plater, dette bør fjernes for å skape god luft sirkulasjon.

* Asfalt plater henger noen plasser, bør utbedres.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør fra vindfang til hall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 7m2

Bad fra ca 1999

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegger. Det er brukt dusjkabinett siden badet var nytt.

Vaskerom - 4.9m2

Vaskerom med overflater fra ca 2010.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er ikke foretatt hulltaking. Det er søkt med pigger i overflater i tilstøtende konstruksjon uten avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Bolett kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

På loftet er ventilasjonskanaler i eternitt (asbestholdig materiale).

Dette anses ikke som helsefarlig så lenge materialet er helt og ikke bearbeides. Ved demontering, skade eller annen mekanisk påvirkning kan det frigjøres helsefarlige fibre, og arbeider må da utføres av godkjent fagpersonell.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller.

Varmepumpe i stue.

Solcelleanlegg installert 20.08.2020

Installert effekt: ca. 5 kWp

Inverter: Growatt

Dokumentert historisk produksjon på totalt ca. 28 200 kWh

Stabil årsproduksjon i området 3 800–4 400 kWh per år

Overvåkning via produsentens system (Growatt / ShinePhone)

Varmekabler i vindfang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og ett soverom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmur med multiblokker.
Har sprekker i hjørne/knekk. Tilstand bør overvåkes.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via
private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger fra byggesak er gjennomgått, det er gjort noen mindre endringer.

* matbod/disp er slått sammen og endret til soverom på 7.7m2

* Bad er utvidet - slått sammen med en tidligere bod.

* vaskerom er vist med ytterdør og vindu på tegning.

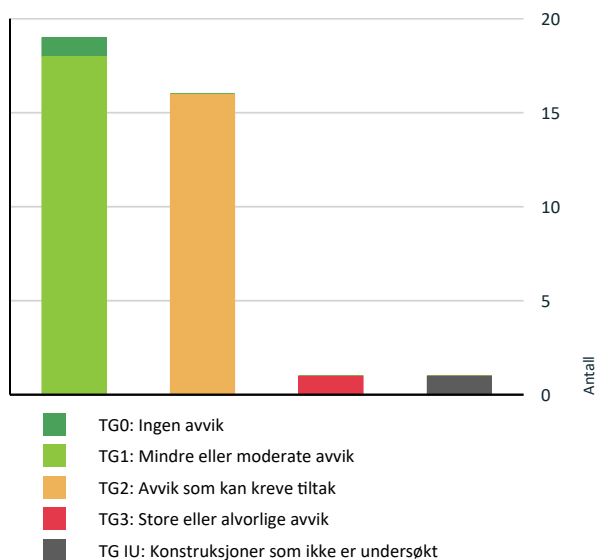
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fra byggesøknad er gjennomgått.

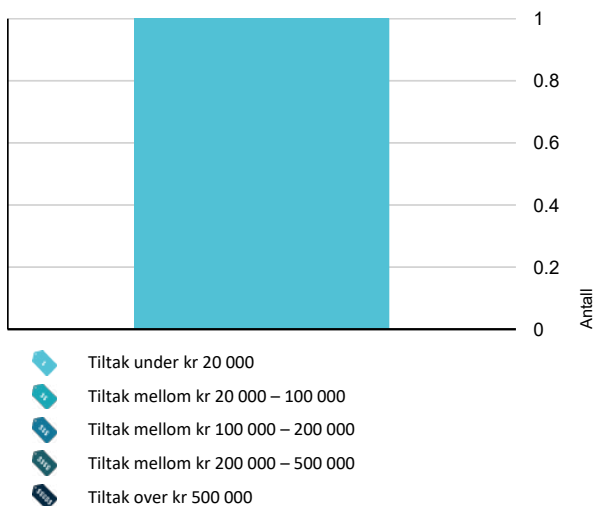
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom 1.5m2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad - 7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 7m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 7m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 7m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 7m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 7m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.9m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.9m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.9m2 > Sluk,
membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.9m2 > 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 [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

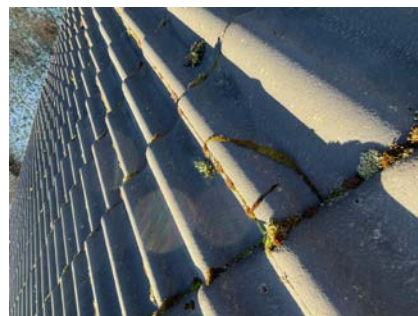
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er observert noe mosepåvekst på taksteinen. Det ble også registrert enkelte knekte takstein.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Pipe er kledd inn med beslag.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning.

Normalt vedlikehold må påberegnes.

*Utskiftning av enkeltbord må påberegnes grunnet alder på kledning.

*Det er ikke montert musebånd i underkant av kledning.

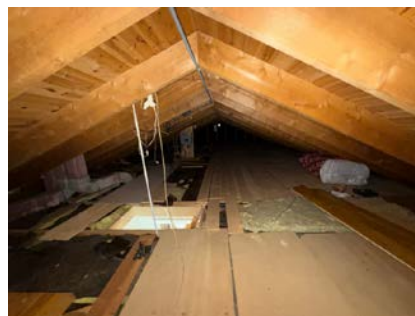
Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ingen tegn på svik eller nedbøyning innvendig på loft eller utvendig på tak.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vinduer utenom på toalettet er datert 2012.
Normalt vedlikehold må påberegnes.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ukjent alder på ytterdør, balkongdør datert 2012.
Utskifting av ytterdør må påberegnes på sikt.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 2 Krypkjeller

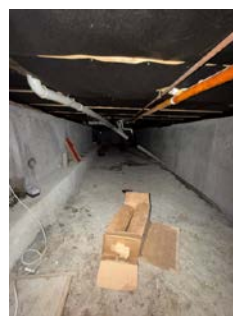
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Grovstøpt gulv mot grunn, krypkjeller fremstår tørr på befaringsdagen. Ingen tegn på fukt problemer.
* Flere ventiler er stengt igjen med isolasjon/plater, dette bør fjernes for å skape god luft sirkulasjon.
* Asfalt plater henger noen plasser, bør utbedres.

Vurdering av avvik:

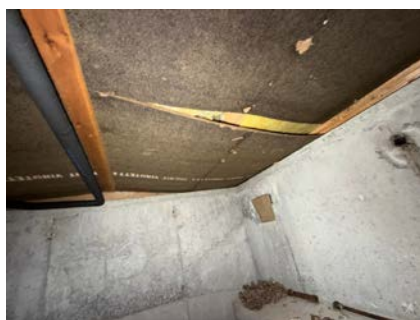
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør fra vindfang til hall.



VÅTROM

ETASJE > BAD - 7M2

Generell

Bad fra ca 1999



ETASJE > BAD - 7M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1999 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

ETASJE > BAD - 7M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.

Årstall: 1999 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

TG2 grunnet alder på overflater

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

ETASJE > BAD - 7M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

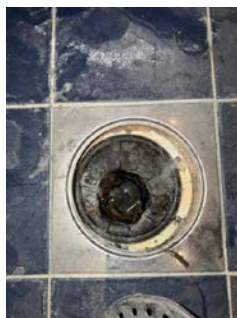
Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



ETASJE > BAD - 7M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen større skader eller avvik. TG2 grunnet alder.

ETASJE > BAD - 7M2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD - 7M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegger. Det er brukt dusjkabinett siden badet var nytt.

ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

Generell

Vaskerom med overflater fra ca 2010.



ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder. Passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 cm.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder. Passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking. Det er søkt med pigger i overflater i tilstøtende konstruksjon uten avvik.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN - 9.3M2

TG 1 Overflater og innredning

Bolett kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1999 Kilde: Kontaktperson



ETASJE > KJØKKEN - 9.3M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM 1.5M2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Ventilasjonskanaler

På loftet er ventilasjonskanaler i eternitt (asbestholdig materiale). Dette anses ikke som helsefarlig så lenge materialet er helt og ikke bearbejdes. Ved demontering, skade eller annen mekanisk påvirkning kan det frigjøres helsefarlige fibre, og arbeider må da utføres av godkjent fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ventilasjonskanaler i eternitt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punkt er tatt med til informasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller.



TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Solcelleanlegg

Tilstandsrapport

Solcelleanlegg installert 20.08.2020

Installert effekt: ca. 5 kWp

Inverter: Growatt

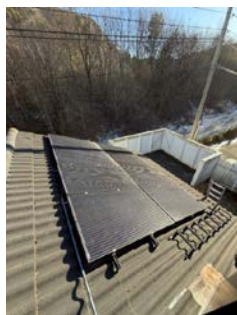
Dokumentert historisk produksjon på totalt ca. 28 200 kWh

Stabil årsproduksjon i området 3 800–4 400 kWh per år

Overvåkning via produsentens system (Growatt / ShinePhone)

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



Elektrisk anlegg

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

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

Varmekabler i vindfang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og ett soverom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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.

2016

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

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

Tilstandsrapport

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

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur med multiblokker.
Har sprekker i hjørne/knekk. Tilstand bør overvåkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør overvåkes.



TG 2 Terrenghold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

På utsiden av utvendig bod går terrenget inn mot mur. Bør rettes slik at det er fall vekk fra bygget.

Drenering fra varmepumpe bør kontrolleres / utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

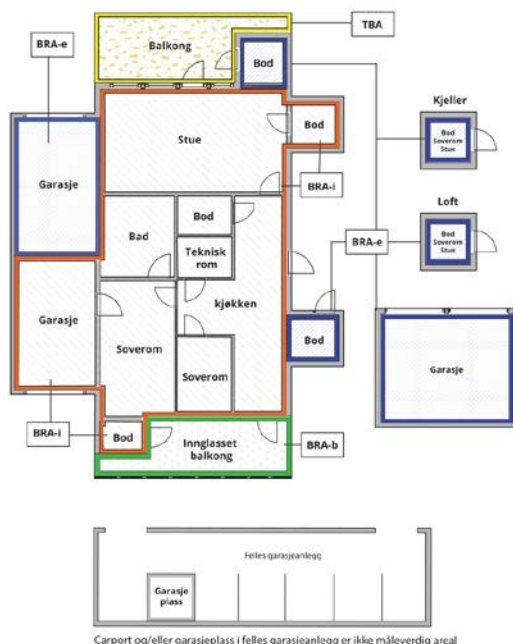
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Etasje	114	4		118	
SUM	114	4			
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang - 1.9m ² , toalettrom 1.5m ² , hall - 4.6m ² , gang - 7.2m ² , soverom - 9.3m ² , soverom - 6.7m ² , soverom - 12.1m ² , soverom 7.7m ² , bad - 7m ² , vaskerom - 4.9m ² , stue - 37.4m ² , kjøkken - 9.3m ²	Utvendig bod - 4.2m ²	

Kommentar

Etasje
Vindfang - 1.9m²
Toalettrom 1.5m²
Hall - 4.6m²
Gang - 7.2m²
Soverom - 9.3m²
Soverom - 6.7m²
Soverom - 12.1m²
Soverom 7.7m²
Bad - 7m²
Vaskerom - 4.9m²
Stue - 37.4m²
Kjøkken - 9.3m²
Utvendig bod - 4.2m²

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra byggesak er gjennomgått, det er gjort noen mindre endringer.

* matbod/disp er slått sammen og endret til soverom på 7.7m²

* Bad er utvidet - slått sammen med en tidligere bod.

* vaskerom er vist med ytterdør og vindu på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje - 35m2	

Kommentar

Garasje oppmålt til 35m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra byggesøknad er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	136	166		0	1946.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordre Drotningstveit 16

Hjemmelshaver

Bergfjord Helge Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordre Drotningstveit 16 ligger i et etablert boligområde i Godvik i Bergen, vest i byen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har et rolig preg med begrenset gjennomgangstrafikk, samtidig som det er god tilgjengelighet til nærliggende servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Kilde: PropCloud

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein. Yttervegger er kledd med stående trekledning og garasjen har to porterr i front.

Støpt gulv mot grunn. Kledning går helt i terrenget på flere av veggene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Helene Bergfjord
Iselin Langedal-Cypek
Birthe Beathe Bergfjord
Henrik Bergfjord

Boligen

Nordre Drottningsvik 16
5179 Godvik

4601-136/166/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: NA

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nytt tak (årstall usikkert). På taket er det montert solcelleanlegg som produserer strøm tilsvarende om lag årlig forbruk for to elbiler. Strøm som ikke produseres selv blir solgt tilbake til strøm nettet, og du kan få tilbake en del av denne strømmen uten å betale for dette. Her må regler og avtaler sjekkes, men det er oversikt på dette. Alle vinduer rundt huset er skiftet, og kledningen er byttet med samtidig etterisolering der dette har vært aktuelt. Under huset er det kjeller (ikke full ståhøyde). Kjelleren er etterisolert, og det er lagt varmekabler i gulv under stue og kjøkken. Det er installert elbillader både utendørs og inne i garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Plastkrans på det lille toalettet har vært satt feil på, denne ble byttet av: Rørlegger - 93021497 Helge heter han, han har utbedret skaden og han tok bilder av gammel krans (Overgang fra toalett til avløpsrør) Han skiftet også vannlås på toalettet, den var litt dårlig fortalte han.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rørlegger - 93021497 Helge heter han

Beskrivelse av arbeidet: WC-mansjett på toalett i lite bad er skiftet. Mansjetten sikrer tett overgang mellom toalett og avløpsrør. Vannlås på servant i samme rom er også skiftet, da den ikke var bra.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 136/166/0/0
Utlistet 02. februar 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
260416661	Grunneiendom	0	Ja	1 946,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	98,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	18,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	78,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40350001	31	LAKSEVÅG. SOTRA BRO OG TILSTØTENDE VEG ØSTER BROHODE	3	-
4190000	30	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 1 MFL., DROTNINGSVIK	3	-
7660004	31	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 74 OG 405, DROTNINGSVIK	3	200417138
7660000	30	LAKSEVÅG. GNR 136, DROTNINGSVIK, OLHAUGEN VEST	3	190610192
7660001	31	LAKSEVÅG. GNR 136 BNR 168, DROTNINGSVIK, VEST FOR OLHAUGEN	3	190940211
7090026	31	LAKSEVÅG. GNR 137, BOLIGOMRÅDE DROTNINGSVIK SØR	3	190610004

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
136/314	9553800-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	01.07.2020	202014756

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 02. februar 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.

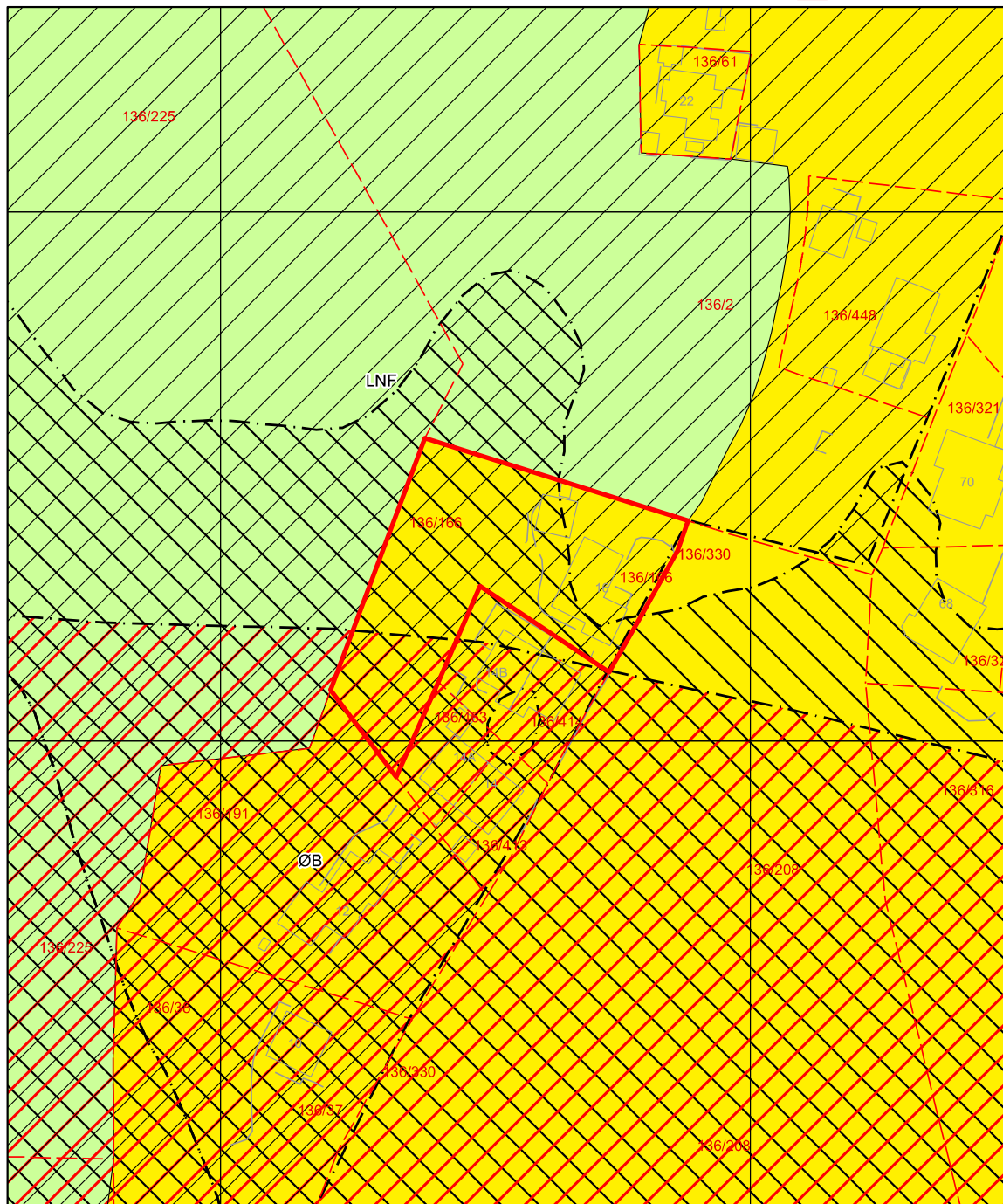


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 136/166/0/0

Adresse: Nordre Drottningstorg 16

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



LNF



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 03.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 136 Bruksnr.: 166

Adresse: Nordre Drottningsvik 16, 5179 GODVIK

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett 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.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

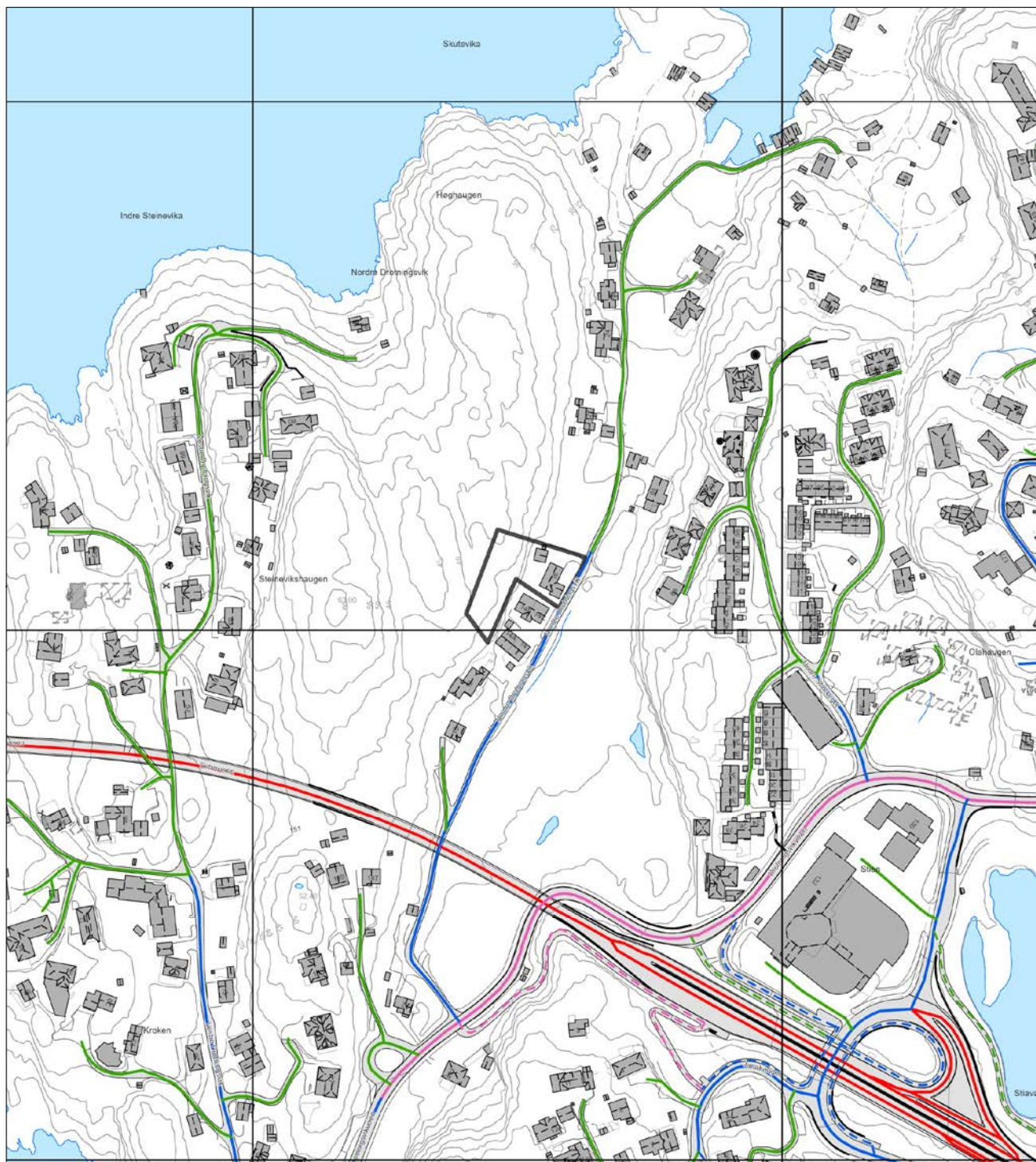
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.02.2026



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 136/166/0/0
Adresse: Nordre Drottningsvik 16, 5179 GODVIK



- | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|----------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
|  | 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 |



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

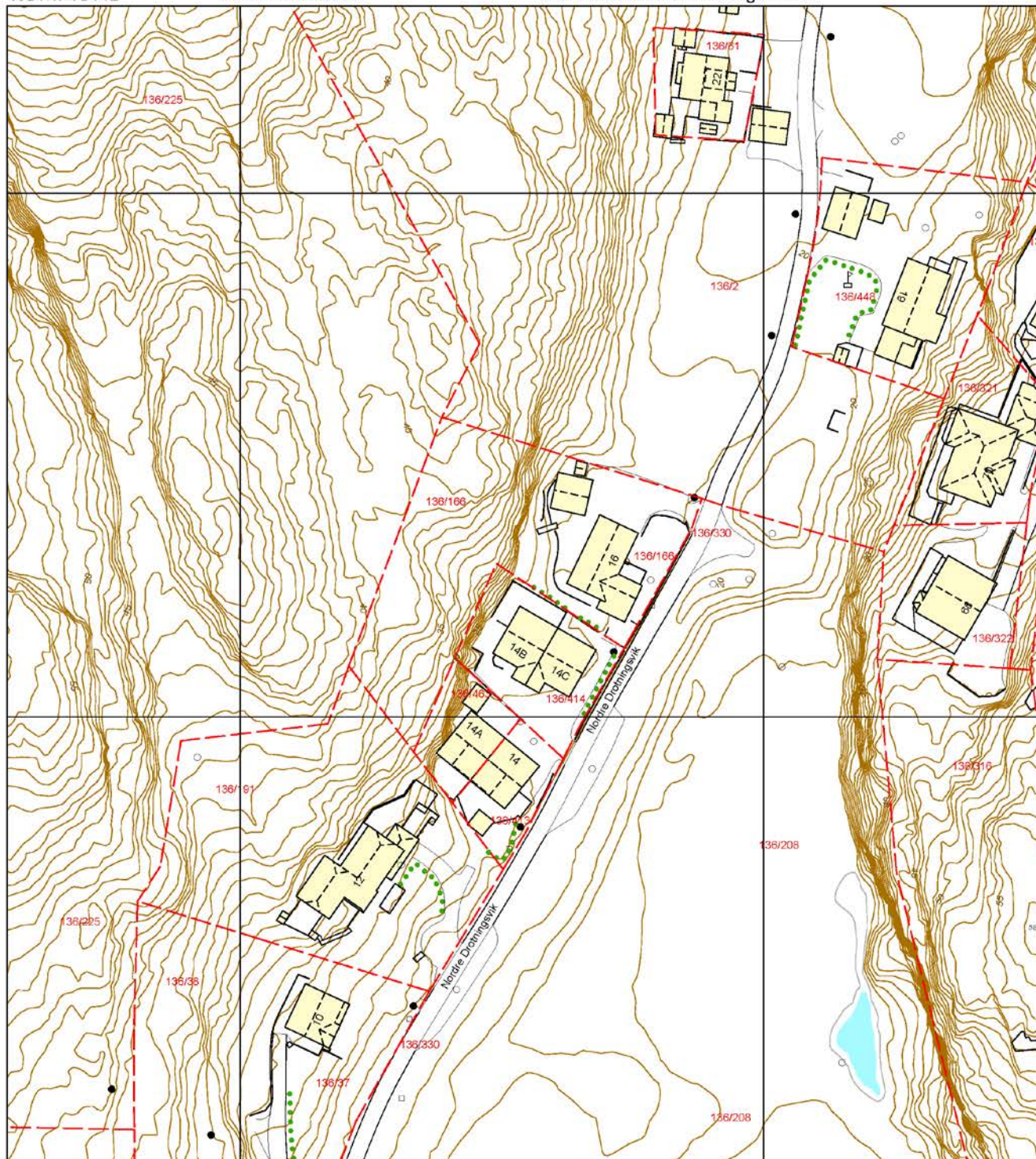
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1 000

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 136/166/0/0

Adresse: Nordre Drottningsvik 16



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00136-0166-0000-000
Eiendommens adresse	Nordre Drottningsvik 16
Eier	Helge Andre Bergfjords dødsbo , v/Birthe Beathe Bergfjord Midtv, 5314 KJERRGARDEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2814842KR	0.0026	7 318,00	1 829,50
Abonnementsgebyr vann	117m2	7.71	902,07	222,42
Stipulert mengde vann	152m3	11.44	1 738,88	428,76
Abonnementsgebyr avløp	117m2	10.62	1 242,54	306,37
Stipulert mengde avløp	152m3	15.64	2 377,28	586,17
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total ekskl. mva			17 769,45	4 420,89
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BERGFJORD HELGE
NORDRE DROTNINGSVIK 16
5074 GODVIK

Arkiv 5210

Deres søknad mottatt 08.10.97 Vår ref. Snr 977780 Bergen, 13.11.1997
RL /RL

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:	NORDRE DROTNINGSVIK 16	Eiendom:	0-0136-0166
Byggherre :	BERGFJORD HELGE	Adr.:	NORDRE DROTNINGSVIK 16
Anmelder :	BERGFJORD HELGE	Adr.:	NORDRE DROTNINGSVIK 16
Arbeidets art:	NYBYGG	Bygningens art:	GARASJE

Byggetillatelse for nybygg garasje gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 08.10.97.
Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 08.10.97.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune byggesaksavdelingen 08.10.97.
- Garasjen må oppføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 34:4 og ventileres i.h.t. byggeforskriftens kap. 47:55.
- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

Snr 977780

- Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 100 må nøye etterkommes.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke kan settes igang før gebyret er betalt, jfr. regulativ for byggegebyrer i Bergen kommune.

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

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
Reidar Lokøy
overingeniør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

OPPMÅLINGSAVD.

Strømt. 10, 5000 Bergen

Tlf. (05) 21 51 55

Arkiv nr. 5031

Herr Arne Nilsen,
Ulmsmågåsen 7,
5050 NESTTUN.

Byplandirektøren	
Lars Hillesgt. 20 E	21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling	
Lars Hillesgt. 20 E	21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling	
Christiesgt. 10	21 11 53
Byggesaksavd.	
Strømt. 19	21 51 50
Generalplanavd.	
Eidsvåg i Asane	25 60 40
Oppmålingsavd.	
Strømt. 10	21 51 55
Reguleringsavd.	
Strømt. 10	21 40 55
Distriktskontor:	
5080 Eidsvåg i Asane ..	25 60 40
5260 Indre Arna	24 07 00
5031 Laksevåg	26 10 00
5050 Nesttun	27 24 80

DERES REF.

DERES BREV AV

VAR REF. AH/BL

BERGEN, DEN 26.6.1973

Ad.eiendommen gr.nr.36,br.nr.166,Drotningsvik.

Etter Deres anmodning har vi besikttet ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 92, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Utvendige trapper ved hovedinngang og inngang til vaskerom må støpes, likeledes utvendig trapp ved stuedør. Døren her må holdes avstengt inntil dette er utført.
2. Utvendig grunnmur må slemmes og ventiler innsettes.
3. Planering på tomten må utføres, slik at det nærmeste terreng i minimum 2 m bredde, må få et fall ut fra bygget på minimum 1:50. Likeledes må terrenget heves i høyde med kloakk-kum.
4. Rundt brønn må oppsettes gjerde og ledning fra brønn til bygget må nedgraves.
5. Plass for bil må opparbeides.

Det som her er anført må være utført innen 3 mnd. fra d.d., slik at ferdigattest kan utstedes.

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

AVD. LAKSEVÅG

BYGGESAKSAVDELINGEN

LJ/BÖ

U t s k r i f t

av Laksevåg bygningsråds forhandlingsprotokoll fra møte 7.9.1971.

349: Byggeanmeldelse innkommet 28.6.1971 fra Helge Drottningsvik for oppførelse av enebolig på p.a. gr.nr.36, br.nr.3, Drottningsvik.

Delingstillatelse ble gitt i møte 27.4.1971, sak 39.

Saken har vært forelagt helserådet som i skriv datert 29.7.1971 bl.a. anfører:

"Helserådet kan tilrå at vannforsyningen midlertidig løses ved brønn.

Brønnen må utføres forskriftsmessig.

Plassering må skje i samråd med helserådet.

Anlegges brønnen på hovedbruket må tinglyst erklæring om rettigheter foreligge.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at helserådets godkjenning ikke medfører noe hefte på ovenforliggende eiendommer.

Når offentlig eller privat vannledning blir fremført til området må denne tilkoples."

Bygningsrådet gjorde slikt vedtak:

Anmeldelse med planer merket bygningssjefens jnr.1340/71 godkjennes idet det bemerkes:

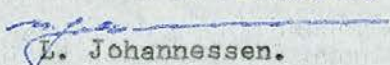
1. Vannforsyningen kan midlertidig tillates løst ved brønn. Planene må godkjennes av helserådet som også fører tilsyn med arbeidet. Når offentlige eller private fellesledninger for vann blir ført frem i området, må eiendommen ledningsnett tilknyttes disse. Offentlig kloakk ligger som vist på kartet og kan tilkoples på vanlig måte. Takvann, overvann og drens vann fra tomten må bortledes på en forsvarlig måte. Forøvrig vises til vedlagte orientering datert oktober 1969 fra kommuneingeniøren angående rørleggeranmeldelse.
2. Veirett til tomten må tinglyses. Før innflyttingstillatelse kan påregnes, må veidekket utbedres etter nærmere anvisning.
3. Der må innsendes en plan som viser plass til hensetting av bil.
4. Bygget godkjennes med bopp grunnmur på maksimum kote + 22,5.
5. Rom for varig og kortvarig opphold må ventileres ved golv og tak. Naturlig avtrekk fra kjøkken og w.c. må føres i egne kanaler over tak.
6. Baderom skal ha vanntett golv.
7. Det må sørges for god ventilasjon under tak.

8. Da det er kjedelig med feierluke i stuen, bør feierluke anbringes under 1.etg. ggolv. Det må sørges for adkomst med tilstrekkelig arbeidshøyde frem til feierluken.
9. Før arbeidet settes igang, må byggeanmeldelsen underskrives av godkjent ansvarshavende med ansvarsrett for hele byggeforetagende.

Forøvrig må bygningsloven med forskrifter og helserådets forskrifter følges.

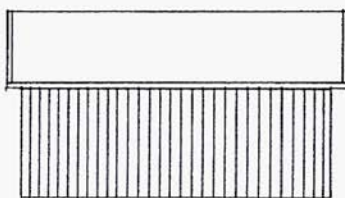
Oversendes Helge Drotningsvik til underretning vedlagt byggeanmeldelse og 1 sett planer og "orientering for småhusbyggere" og "Fra tomt til hage", samt orientering angående bygningskontroll og rekvisisjon for stikking som bes innlevert hit i undertegnet stand.

Laksevåg, den 9.september 1971.
for BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

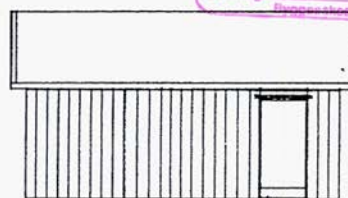

E. Johannessen.



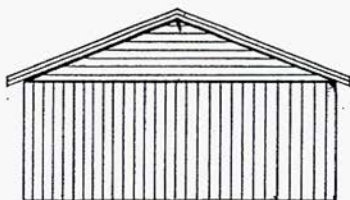
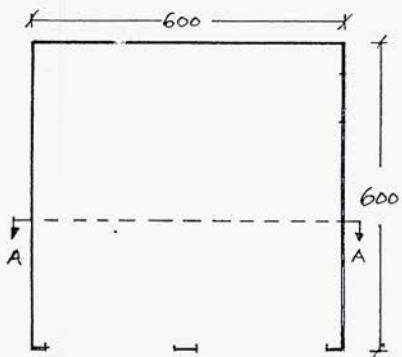
FRONT



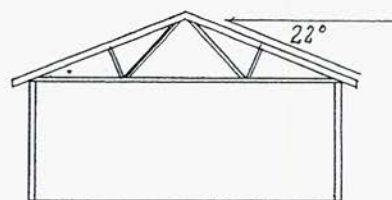
VENSTRE



HØYRE



BAK



SNITT A-A

BESEN KOMMUNE
 Byutvikling
 Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
 Kontor/Saksbeh. _____
 Mottatt: 08. OKT. 1997
 Saknr. 977780
 Offentlig. _____
 Regnskapsforvaltningen

Karlshusgarasjene A.S.
 1640 Råde

Tekniske krav
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 Kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☒ Ja ☐ Nei	
16. Brannvern -BF 87 Del 3	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☒ Ikke krav	
	Har forskriftene krav til:	
	- branncelleinnedeling ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	- arealgrenser/brannvegger ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	- renningsveier ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	- brannalarm/rykkvarsler ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
- slukningsredskap ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinkler ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til:	
- rom ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- tilgjengelighet for funksjonshemmede ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- grunn og fundamenter ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- bygningsskader ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- trapp og rampe ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav) ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- sanitæranlegg ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- ventilasjonsanlegg ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- elektriske installasjoner og armeringer ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- røykkanal og varmeanlegg ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- bæreevne og sikkerhet ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- lydforhold ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- varmesisolasjon og tetthet ☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

Særlige opplysninger:



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Registreringsstempel

Arkiv nr. _____ Dok. nr. _____
Kommunikasjons-
Mottatt **08. OKT. 1997**
Saksnr. **977780**
Offisiell. Byggesaksavdelingen

Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.

(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:

☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter Pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84

☐ - Mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

	Andre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (BF 87, kap. 23)			
Antall byggesenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebyggt areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

Endom/byggested	Gnr. 136	Bnr. 166	Festn.	Seksjonsnr.
Adresse	Nordre Drottningsvik 16			

Byggets art	Bolig	Garasje	Fritidsbolig	Driftsbygning	Uthus
	☐	☒	☐	☐	☐
Arbeidsart	☒ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet				

Arbeidsart	Beskriv
	Frittstående Garasje

Dispensasjonssøknad

Pbl. § 7 (§ 88) Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Reguleringsplan ☐ Byggeforskriftene ☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder: (Begrunnelse søknad vedlegges)

Vedlegg til søknaden/meldingen

☒ Gjennomgang av nabovarsel ☒ Fasadetegninger ☐ Statiske beregninger ☐ Uttalelser/samtale fra andre off. myndigheter

☒ Situasjonskart ☒ Snitt ☐ Rapport grunnundersøkelse ☐ Andre vedlegg

☐ Etasjeplan ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Temengprofiler

Underskrift

Byggherre

Søker/melder

Navn Helge Bergfjord

Adresse Nordre Drottningsvik 16

Postnr. 5074 I Poststed Godvik

Til. priv. I Til. arb.

Dato 6/10 I Underskrift H. Bergfjord

NB! Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes:

Byggherre

Søker/melder

Navn Helge Bergfjord

Adresse Nordre Drottningsvik 16

Postnr. 5074 I Poststed Godvik

Til. priv. I Til. arb.

Dato 6/10 I Underskrift H. Bergfjord

Byggherre

Søker/melder

Navn Helge Bergfjord

Adresse Nordre Drottningsvik 16

Postnr. 5074 I Poststed Godvik

Til. priv. I Til. arb.

Dato 6/10 I Underskrift H. Bergfjord

Byggherre

Søker/melder

Navn Helge Bergfjord

Adresse Nordre Drottningsvik 16

Postnr. 5074 I Poststed Godvik

Til. priv. I Til. arb.

Dato 6/10 I Underskrift H. Bergfjord

Byggherre

Søker/melder

Navn Helge Bergfjord

Adresse Nordre Drottningsvik 16

Postnr. 5074 I Poststed Godvik

Til. priv. I Til. arb.

Dato 6/10 I Underskrift H. Bergfjord

Byggherre

Søker/melder

Navn Helge Bergfjord

Adresse Nordre Drottningsvik 16

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

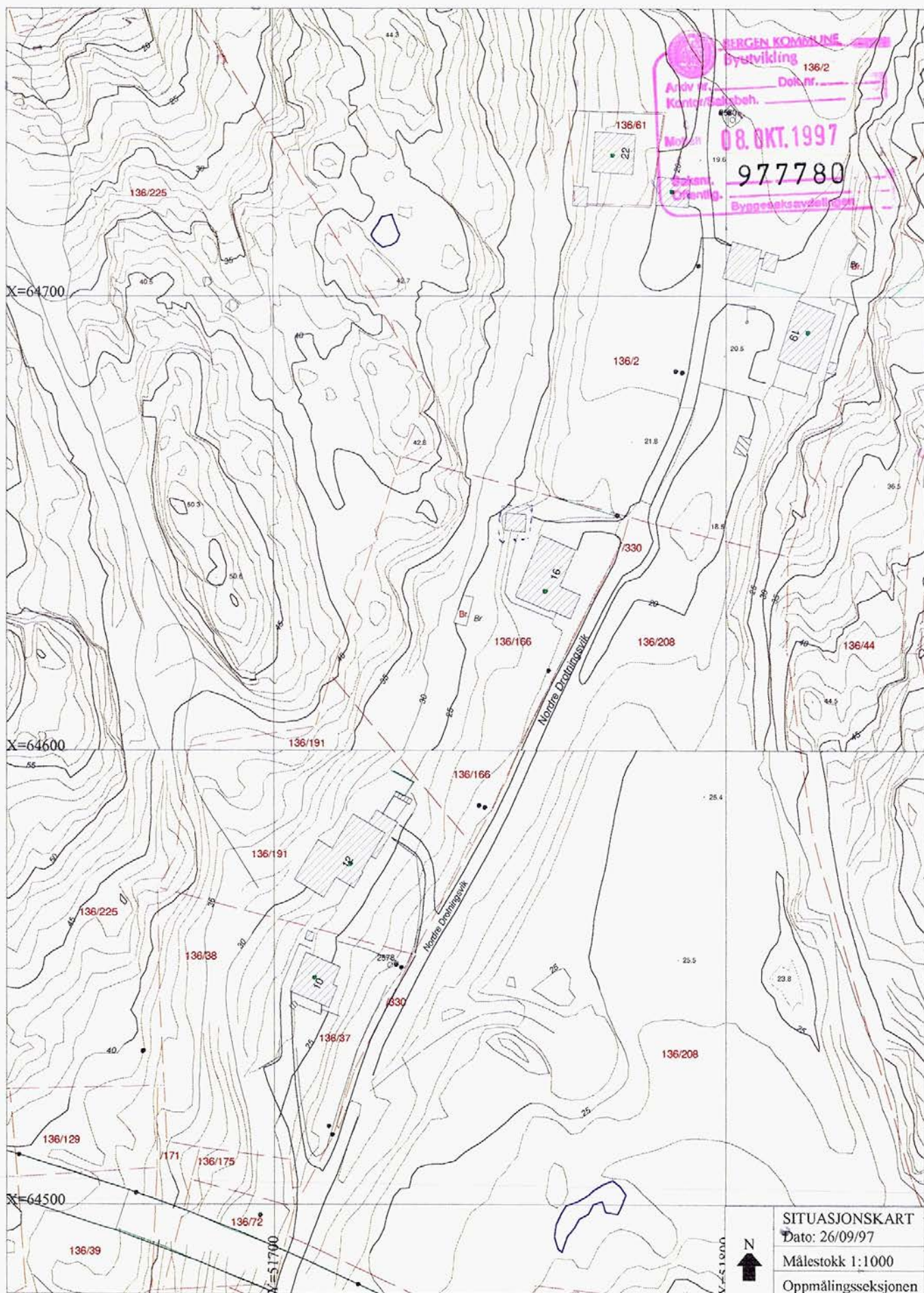
Regulerings- og bygningsmessige forhold:

1. Regulert område	☐ Ja ☒ Nei	Tilatt grad av utnyttning	
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal <i>ca 2 mål</i>	
3. Avstander Pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense <i>X</i>	Vegmidte
	<i>ca 4m</i>		
	Avstanden er målt på situasjonsplan	☐ Ja ☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinjekabel over, eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei	
4. Atkomst Vegloven Pbl §§ 66, 67	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei		
	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		
	☐ Rykkesveg/riksveg	Er vegstøtens avkjøringsstilstand god?	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstilstand god?	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja ☐ Nei
5. Byggegrunn BF 87 kap. 42	☐ Fjell ☐ Sand ☐ Grus ☒ Leire ☐ Annet..... ☐ Rastare ?	Beskriv:	
6. Fundament BF 87 kap. 42	☒ Grunnmur ☐ Peler ☐ Bankettstøtte ☐ Annet.....	Beskriv:	
7. Vannforsyning Pbl §§ 65, 67	Tilknyttet: ☐ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen vannforsyning	Beskriv:	
8. Avløp Pbl §§ 66, 67	☐ offentlig avløpsanlegg ☐ privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? Er det søkt om utsløpsstillatelse? Foreligger utsløpsstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selvdrenering ☐ Kuldgrett ☐ Rør	Drensvann føres til:	☐ Avløpssystem ☐ Tereng ☐ Overvannsledning
10. Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløpssystem ☐ Tereng ☐ Overvannsledning	
11. Miljø Pbl § 68 BF 87 kap. 52	Trafikkløypeproblemer? ☐ Ja ☒ Nei	Flystøypeproblemer? ☐ Ja ☒ Nei	
12. Helsefarlige trapp Pbl § 106 a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha helsefarlige trapp: ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen v/ helsekontrollen		

Byggebeskrivelse:

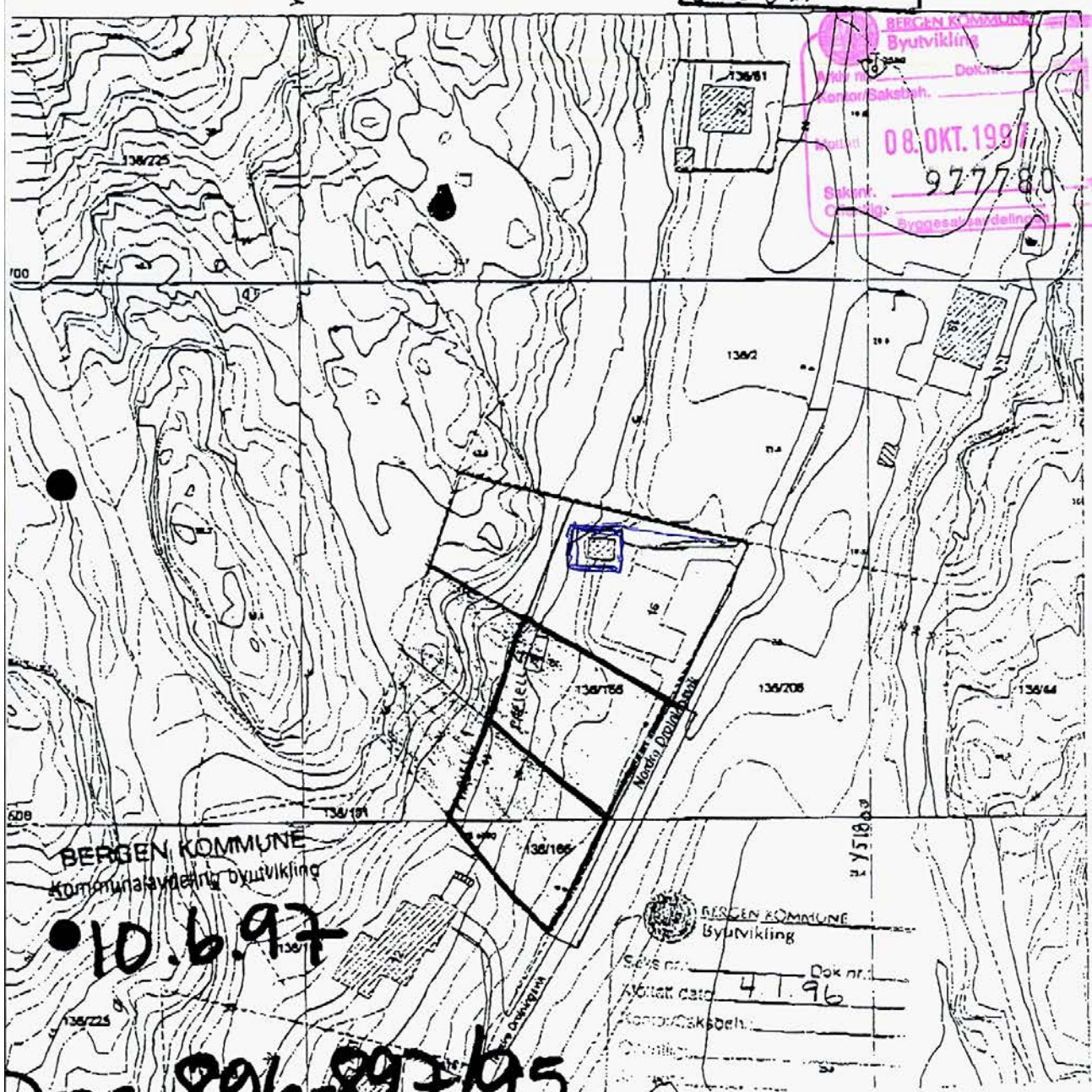
Etter Byggeforskrift 1987 kap 14:11 skal det dokumenteres i skriften at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innentru og uttredentru og opp.

Gulv på grunn. Gulv over kryprom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53.	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>murte betong</i>
Kjelleryttervegger BF 87 kap. 43:1, 53.	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>ikke akseptert da det bare er murte sakkel</i>
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Se vedlegg</i>
Vinduer BF 87 kap. 30:75, 43:23, 53	Materieler, konstruksjoner <i>1c</i>
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (dydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) <i>1c</i>
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (dydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) <i>1c</i>
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims, ventilasjon <i>1c</i>
Ventilasjon BF 47	Beskriv <i>1c</i>



Oppm. sjefens J. nr.
896-897

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr. _____ Dok. nr. _____
Kontroll Sakstilh. _____
08. OKT. 1997
977780
Sakenh. _____
Oversikt: Byggesaksbehandling



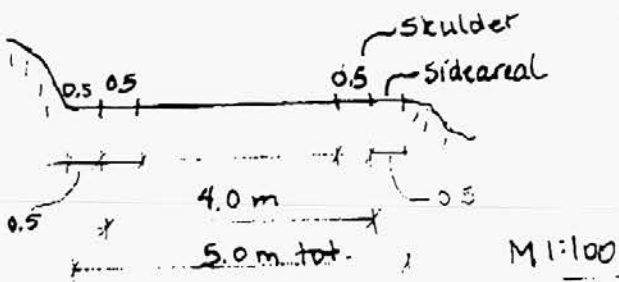
BERGEN KOMMUNE
Kommunalsjefens byutvikling

10.6.97

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr. _____ Dok. nr. _____
Kjønn dato 4.1.96
Kontroll Sakstilh. _____
Oversikt: _____

Dnr. 896-897/95

Vegklasse III b



LENDOMSSITUASJONSKART
kv. 1m
dato 21. nov. 1995
målestokk 1:1000
Bergen kommune- Teknisk utbygging

Dokumentasjon
6.12.95
Larsen

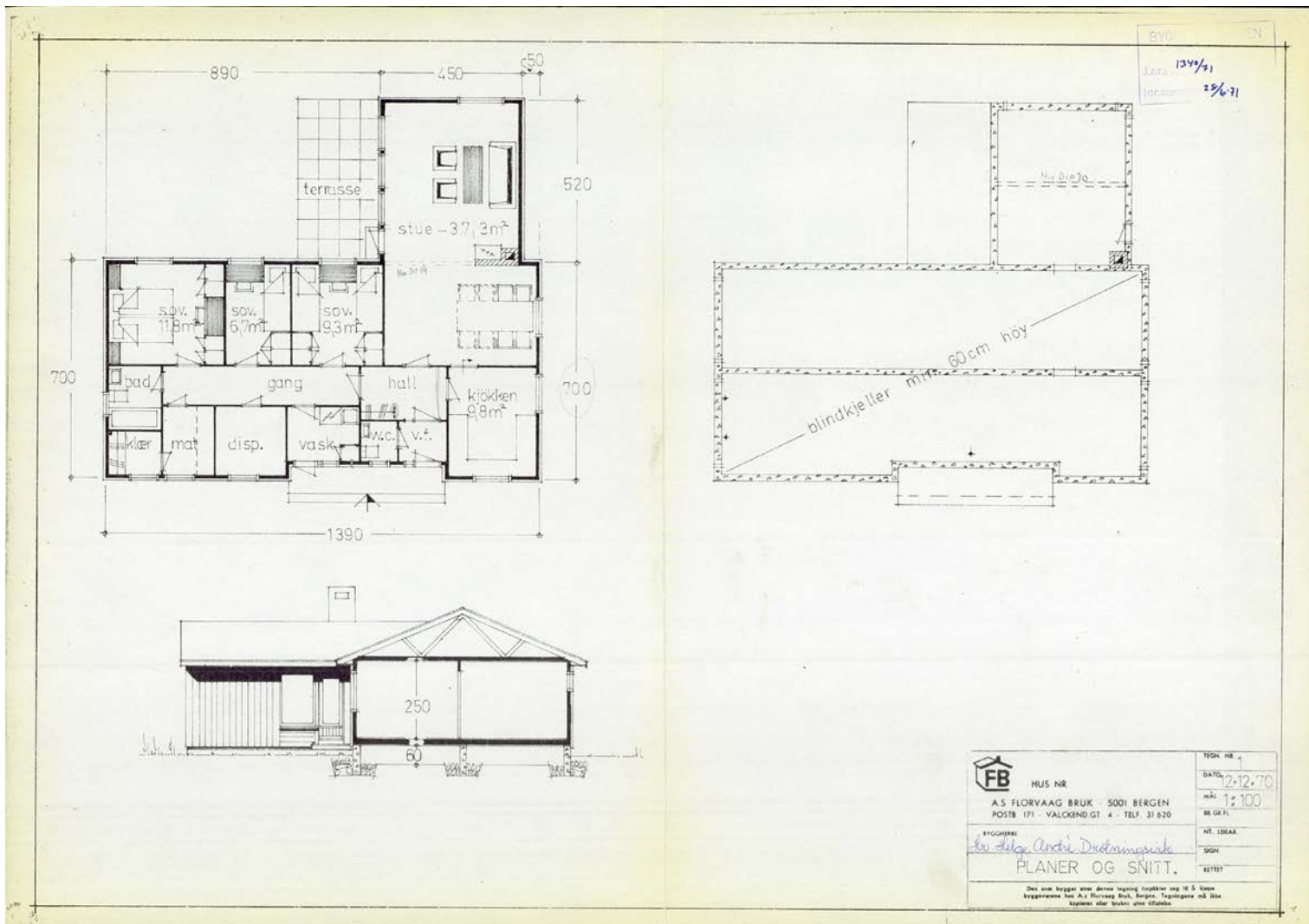
47 55288255

SIDE 04

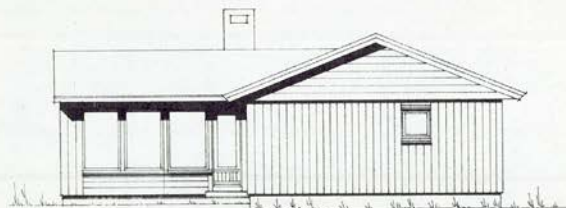
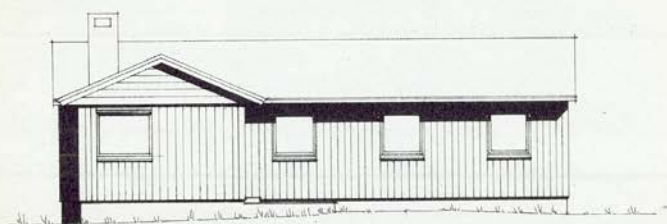
LARSEN OG SOLHEIM

47-55288255

18/07/1997 13:20

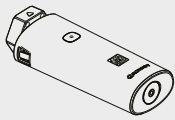


BTC
 dato 13/12/71
 forfatter 29/6/71



 HUS NR. A 5 FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN POSTB. 171 - VALCKEND GT. 4 - TEL. 31 620 BYGGHERR <i>for Kjøp Andre Døtningsside</i> FASADER.	TEGN. NR.	2
	DATE	12-12-70
	SCALE	1:100
	RE. GR. P.	
	HT. LBAK.	
	SIGN.	
	RETTET	

Den som bygger eller senere tegner forplikter seg til å følge byggeskemaet for A.5 Florvaag Bruk, Bergen. Tegningsene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.



ShineWiFi-X/S Configuration Guide

For the latest information, please visit <https://server.growatt.com>.

E service@ginverter.com W www.ginverter.com

For local customer support, please visit <https://www.ginverter.com/support/contact>

Step1. Turn on the inverter and check the connection status

After installing the ShineWiFi-X/S module, turn on the inverter. If the indicator is flashing red, it indicates that the communication between the inverter and ShineWiFi-X/S is normal.

Indication of LED status

LED status	Working condition
Off	Fails to connect to the inverter
Flashing red	Successfully connected to the inverter
Flashing green	Successfully connected to the inverter and the router
Flashing blue	Successfully connected to the inverter, the router and the server

Step2. Download the ShinePhone APP

Scan the QR code below to download the ShinePhone APP, or you can search for ShinePhone in the Apple Store or Google Play to download and install the APP.

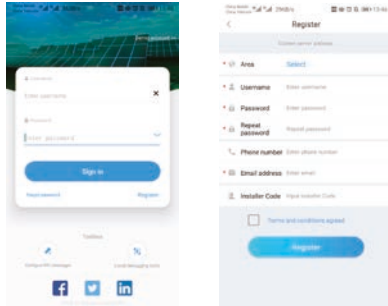
1. Make sure you download the latest version.
2. For further information, please visit <http://server.growatt.com>.



【Android&iOS】

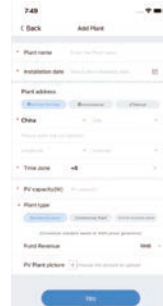
Step3. Register an account

1. Connect the phone to a router via a wireless network;
2. Run the Shinephone APP and go to the registration page;
3. Enter the registration information and click Register.



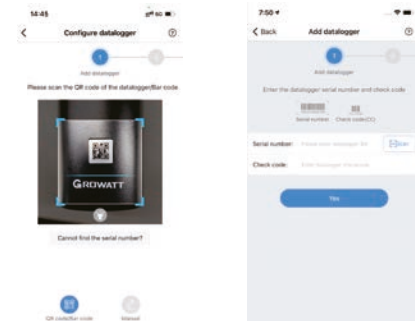
Step4. Add a plant

1. Go to the "Add plant" page;
2. Fill in the plant information;
3. Click Yes to add the plant.



Step5. Add a datalogger

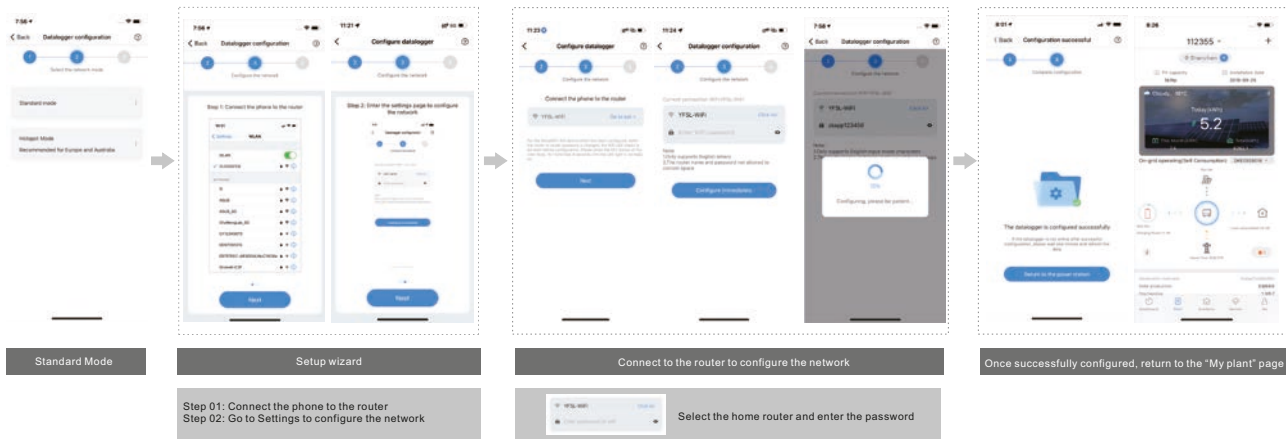
1. Go to the "Add datalogger" page;
2. Scan the serial number or manually enter the serial number and the verification code;
3. Click Yes to add the datalogger.



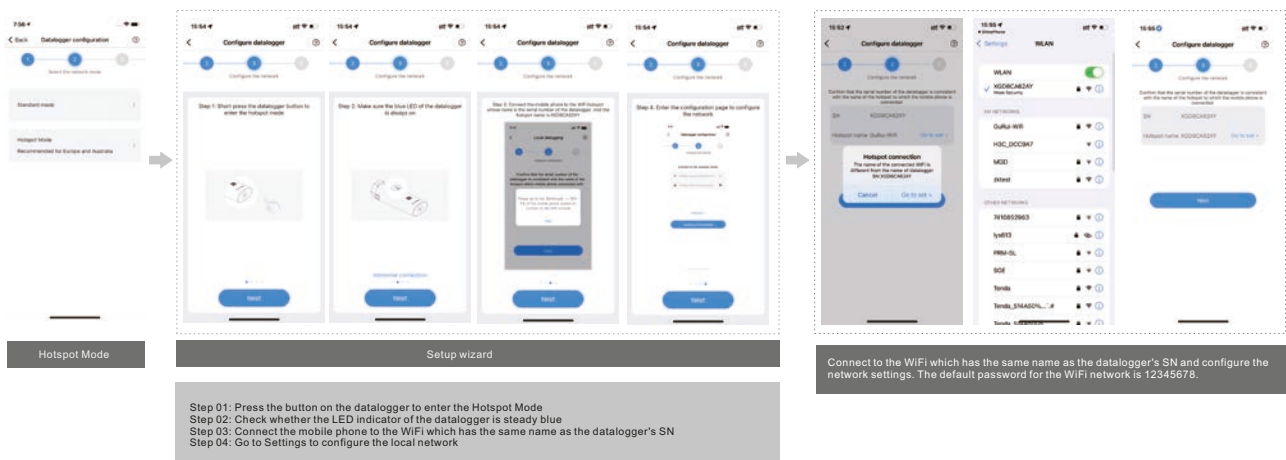
Step6. Network mode configuration

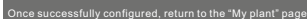
1. Configure ShineWiFi-X/S in Standard Mode

Standard Mode



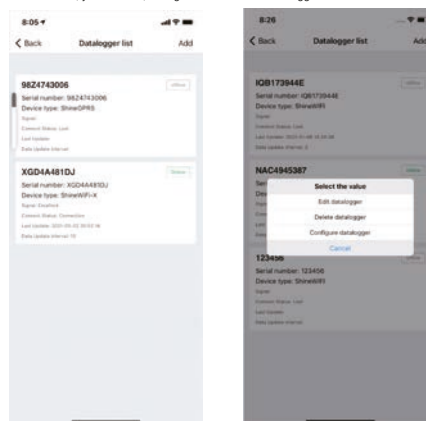
2. Configure ShineWiFi-X/S in Hotspot mode





This procedure should be performed only when the datalogger needs to be updated

1. Log in to the APP using your account, go to the "My plant" page, click the "+" icon to check the datalogger list.
2. From the list, you can edit, configure or delete the datalogger.



LED status	Indication	Troubleshooting
Off	Fails to connect to the inverter	Check whether the datalogger is correctly and securely connected to the RS232 port or the USB port of the inverter
Flashing green after the configuration has been completed for over 3 minutes	ShineWiFi-X/S has been connected to the router, but not connected to server	Check if the home router is connected to the Internet Check if the router firewall is blocking Port 5279 or Port 5280
Flashing blue after configuration	ShineWiFi-X/S successfully connects to the inverter, the router, and the server	Operating properly
Steady red	ShineWiFi-X/S module is faulty	Replace the ShineWiFi-X/S
Steady green	ShineWiFi-X/S fails to connect to the home router	- Check the router - The router name should be a combination of English letters and numbers; special symbols are not allowed; (_ . , - * €) - For security reasons, please use the encrypted wireless network - It does not support public network that use secondary authentication
		Check if you had entered the correct name and password of the home router when configuring it
Steady blue	ShineWiFi-X/S module is in Hotspot Mode	The datalogger is in Hotspot mode

Button operation	Description
When the ShineWiFi-X/S is working normally, click the button on the ShineWiFi-X/S (the indicator will change from flashing to steady-on)	Enter the Hotspot Mode; The Hotspot Mode is a debugging mode, intended for professional use only
When the ShineWiFi-X/S is in the Hotspot Mode, click the button on the ShineWiFi-X/S (the indicator will change from steady-on to flashing)	Exit Hotspot Mode
Press and hold the button for 6s until the indicator displays three colors (red, green and blue) at the same time, then release the button	Restore to factory settings

A Press and hold the button for 6s until the indicator displays three colors (red, green and blue) at the same time, then release the button. To configure the datalogger, follow these steps: run the ShinePhone app and go to the "My Plant" page; tap the "+" icon in the upper right corner to access the "Datalogger list"; choose the SN of the datalogger for configuration.

A For the ShineWiFi-X/S that has been configured, when the router's name or password is changed, the ShineWiFi-X/S needs to be restored to factory settings before reconfiguration. In this case, press and hold the button on the datalogger for more than 6 seconds until the indicator displays three colors (red, green and blue) at the same time. Then release the button immediately. Wait until the indicator flashes red slowly before starting to reconfigure the network.

A The router's name and password should consist of a combination of numbers (0-9), letters (A-Z/a-z), and English punctuation marks.

- Valid punctuation marks: `.,!?:@;#&'()*_-~^*&$.<>[]{}%'"`);`
- Invalid punctuation marks: `(""...-€¥)`

A Run the APP and go to the "My Plant" page. Tap the "+" icon on the upper right corner to view the datalogger list.

Click the datalogger with the corresponding SN and configure it again. In case that you fail to find the datalogger, contact Growatt for assistance.

A ShineWiFi-X/S only supports the 2.4 GHz frequency band and does not support 5GHz. Please check if the router is broadcasting a 2.4 GHz frequency signal.

A Check the indicator status and take appropriate actions accordingly:

- The indicator is off. Check if the inverter is turned on and try to plug in the datalogger;
- The indicator flashes green, indicating that the datalogger has been connected to the router but not connected to the server. Check the router settings or reconfigure the datalogger;
- The indicator is steady green, indicating that the datalogger is not connected to the router or the signal is weak. Check whether the router is on or the datalogger is far from the router;
- The indicator flashes red. Please configure the datalogger following the instructions specified in the guide;
- The indicator is steady red, please contact Growatt support;
- The indicator is steady blue, indicating that the datalogger in the Hotspot Mode. You can short press the button to switch to Standard Mode.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Etasjehøyde 2,50 m
Lysfl. er større enn 1/10 av gulvfl. i alle rom.

Lovens § 76. Tilleggsrom:
Matbod, klebod, disp. rom og vaskerom.

Lovens § 75. Priveter – WC:
2 stk. W.C.

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Dyrhaugen, Haukeland den *26-1* 19 *71*

Stedse Drotningsvik anmelder *Stedse Drotningsvik* byggherre

Adresse: *Dyrhaugen* Adresse: *Dyrhaugen*

ansvarshavende

Lj/BØ Adresse:
Godkjent i møte 7.9.1971, sak 349. Se vedlagt utskrift av
Leksevig bygningsråds forhandlingsprotokoll.

for *Leksevig, den 10. september 1971.*

L. Johannessen.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ellertrykk forbudt)

OPTISK
10 MAI 1993
ARKIVERT

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

BYGNINGSRÅDET
LØSE 15/9/71
Innsamling: 25/6/71

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftens kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningsseksjonens kontor.

Til BYGNINGSRÅDET i *Leksevig.*

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. _____

Drotningsvik, parsell av g.nr. 36, b.nr. 3. gate nr. _____

Bygningens art: ¹⁾ *Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføytes: _____*

Arbeidets art: ¹⁾ *Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider _____*

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: ²⁾ *kr. 138.000,-*

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	4000	m ²
Eldre bebyggelse areal	0	m ²
Areal av nybygg	120,7	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	114	m ²

¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt og fasader, mål 1 : 100
Situasjonskart, mål 1 : 1000

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Betongfundamenter på fjell.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Drensveier langs husets fundamenter.
Kloakk til off. ledning.
Vann fra privat brønn.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Konf. kart.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

0

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres etere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Kvittering over varslende naboer vedlegges.

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeids-
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) tilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

0

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
Se kart.

⁴⁾ Gjenboer er etere eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:
0

Forskr. kap. 48 § 2. Takoppbygg:
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)
0

Lovens § 70. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)
4 m til nabogrense.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:
2 strøk Goudron på utvendig grunnk mur under terreng.

Forskr. kap. 9 - 19. Vegger:
4" bindingsverk, med 10 cm Glava mellom.
På utsiden : $\frac{1}{2}$ " asfaltplater, 1 lag 600 gr. forhudningspapp, $\frac{1}{2}$ " utlekting, $\frac{1}{2}$ " kledning.
På innsiden : diff - tett papp, $\frac{1}{2}$ " panelplater.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og takteking:
Struct - O - Matic takstoler, 23° takfall, beregn. 150 kg snølast og tungt tak.
 $\frac{3}{4}$ " sutak, d - papp, rekker, lekter, Hylkje sementtakstein.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:
2" x 8" bjelker, 10 cm Glava, 1" golvbord.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:
10 cm Glava i alle golv, vegger og tak.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
0

Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og seppelnekast:
1 x 1 steins pipelepp, kamin.
Ventilasjon i h.h. til byggeforskrifter.

FLORVAAG BRUK

TRELAST - JERN - MURMATERIALER
BYGGEARTIKLER - SANYL PLAST AVLØPSYSTEM
5001 BERGEN

Byutviklingsseksjonen i Bergen
Byggesaksavdelingen
Avd. Laksevåg
Rådhuset
5031 Laksevåg

Arkiv nr. 5031
BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG 26/6-73

KONTOR:
VALCKENDORFFSGT. 4

POSTBOKS 171 - 5001 BERGEN

TELEF.SENTRAL (051) 23 16 20

POSTGIRO 69320

BANKGIRO 5201.05.02594

TELEGR.ADR.:
FLORVÅGBRUKET

DERES REF.:

DERES SKRIV:

VÅR REF.: NF/gm

BERGEN, 26/6-1973

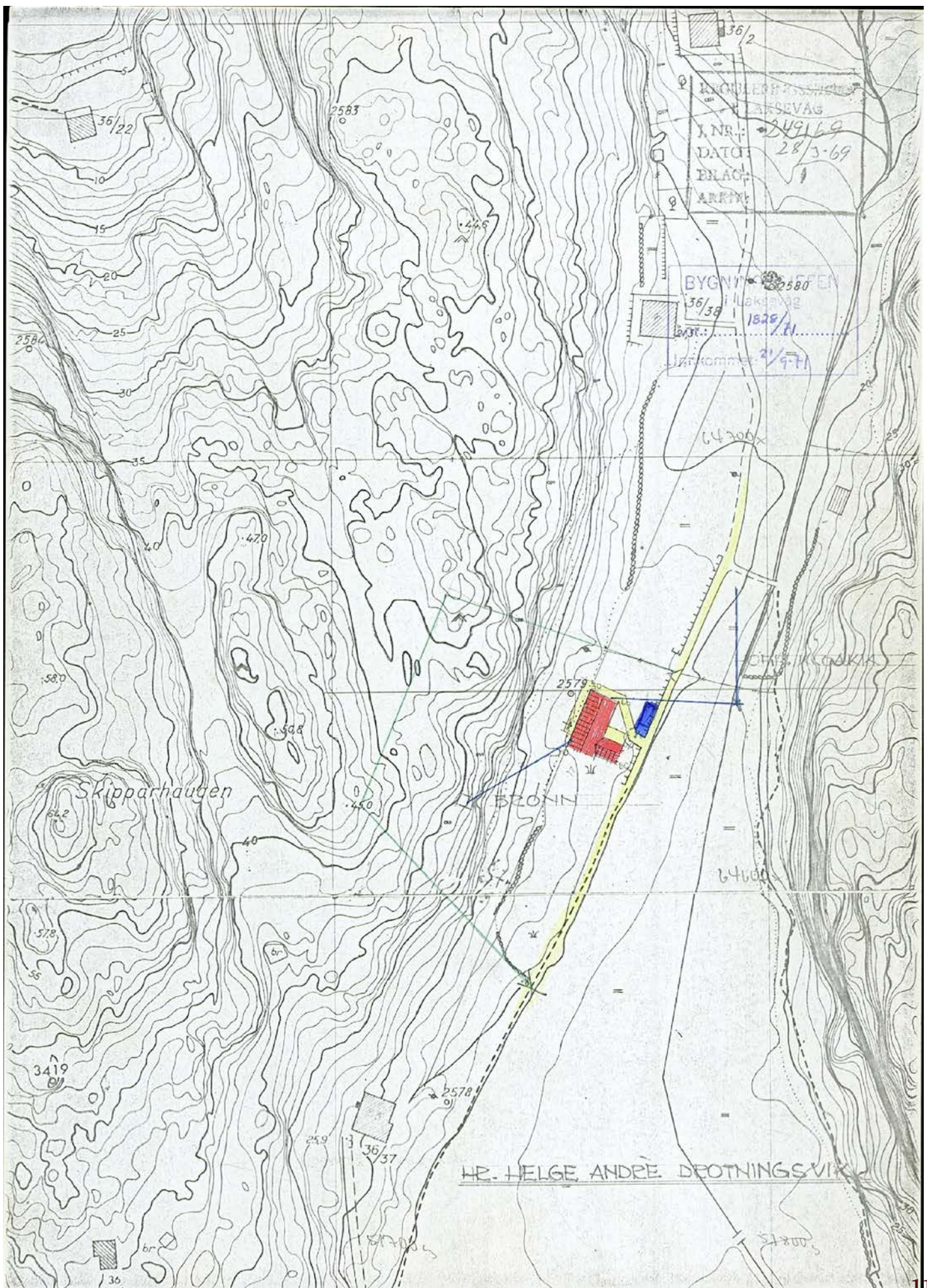
Vedr. anmeldt nybygg for Helge André Drotningvik i Drotningvik.

Jeg viser til samtale med ingeniør Hennes vedr. dette bygg og melder herved at :

Arne N. Nilsen, adr. Ulsmågåsen 9, 5050 Nesttun,
har kjøpt denne tomt med tegninger og med ferdig grunnmur.
Arne Nilsen har oppført dette hus etter de anmeldte tegninger.

Med hilsen

FLORVAAG BRUK
Nils Fiskerud



ERKLÆRING

TINGLYST

13 AUG 1997

Dagboknr. 22653
BERGEN BYFOGDEMBETE

Undertegnende som eiere av GNR 136 BNR 166 og BNR 191 i Bergen Kommune har felles vann- og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune ved Anleggsseksjonen.

Svein A. Drottningsvik

(eier av GNR 136 BNR 191)

For
Svein A. Drottningsvik*Eva Andersen / Rolf Ove Andersen*

(eier av GNR 136 BNR 166)

Eva Andersen/
Rolf Ove Andersen

KAN TINGLYSES
NOR EIENDOM
J. Farsund (S)

TINGLYST
13 AUG 1997Dagboknr.
BERGEN BYFOGDEMBETEDoknr: 22653 Tinglyst: 13.08.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TINGLYST

13 AUG 1997

Dagboknr. 22653
BERGEN BYFOGDEMBETE

Undertegnende som eiere av GNR 136 BNR 166 og BNR 191 i Bergen Kommune har felles vann- og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune ved Anleggsseksjonen.

Svein A. Drotningvik

(eier av GNR 136 BNR 191)

For
Svein A. Drotningvik

Eva Andersen / Rolf Ove Andersen

(eier av GNR 136 BNR 166)

Eva Andersen/
Rolf Ove Andersen

KAN TINGLYSES
NOR EIENDOM
J. Farsund (S)

TINGLYST

13 AUG 1997

Dagboknr.
BERGEN BYFOGDEMBETE



Doknr: 22653 Tinglyst: 13.08.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

hf

Dagbok nr. 8187/71

Stemplet for kr. 5.-

Erklæring.

Håkon N. Dronningsvik eier av gr. nr. 36 br. nr. 3 i Laksevåg
gir herved Helge Andre Dronningsvik eier av gr. nr. 36. br. nr.
166 i Laksevåg veirett frem til sin eiendom, vedlikehold fodres
ikke.

Veirettens verdi kr. 500- fem hundre kroner.

Dronningsvik den 13/12-1971.

Hustru:

Alfhild Dronningsvik

Alfhild Dronningsvik.

5074 Godvik.

Håkon N. Dronningsvik

Håkon N. Dronningsvik.

5074 Godvik.

s/r

BERGEN KOMMUNE
Teknisk utbyggingMidl.forr. 158/97
Jnr. 897/95

TINGLYST

4 SEPT 1997

MIDLERTIDIG FORRETNING

Doknr. 24671
BERGEN BYFOGDEMBETE

for

Gnr. 136, bnr. 414 i Bergen

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2-6, attesteres at det er rekvirert delingsforretning for en parsell av

gnr. 136, bnr. 166 på gården DROTNINGSVIK

Bruk av grunn: Bolig

Referansekoordinater for eiendommen: X = 64620 Y = 51750

Koordinatene refererer seg til landsnettet, akse I, men med origo flyttet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Anslått areal: 605 m²

Forretningen er rekvirert den 21.11.95 av Eva Andersen og Rolf Ove Andersen. Delingen er godkjent etter delegasjon den 10.06.97. Dnr. 897/95.

Innbetalte gebyrer: Oppmålingsgebyr kr. 4.890,- Tinglysningsgebyr kr. 757,-

Frist for utsendelse av målebrev: 3 år

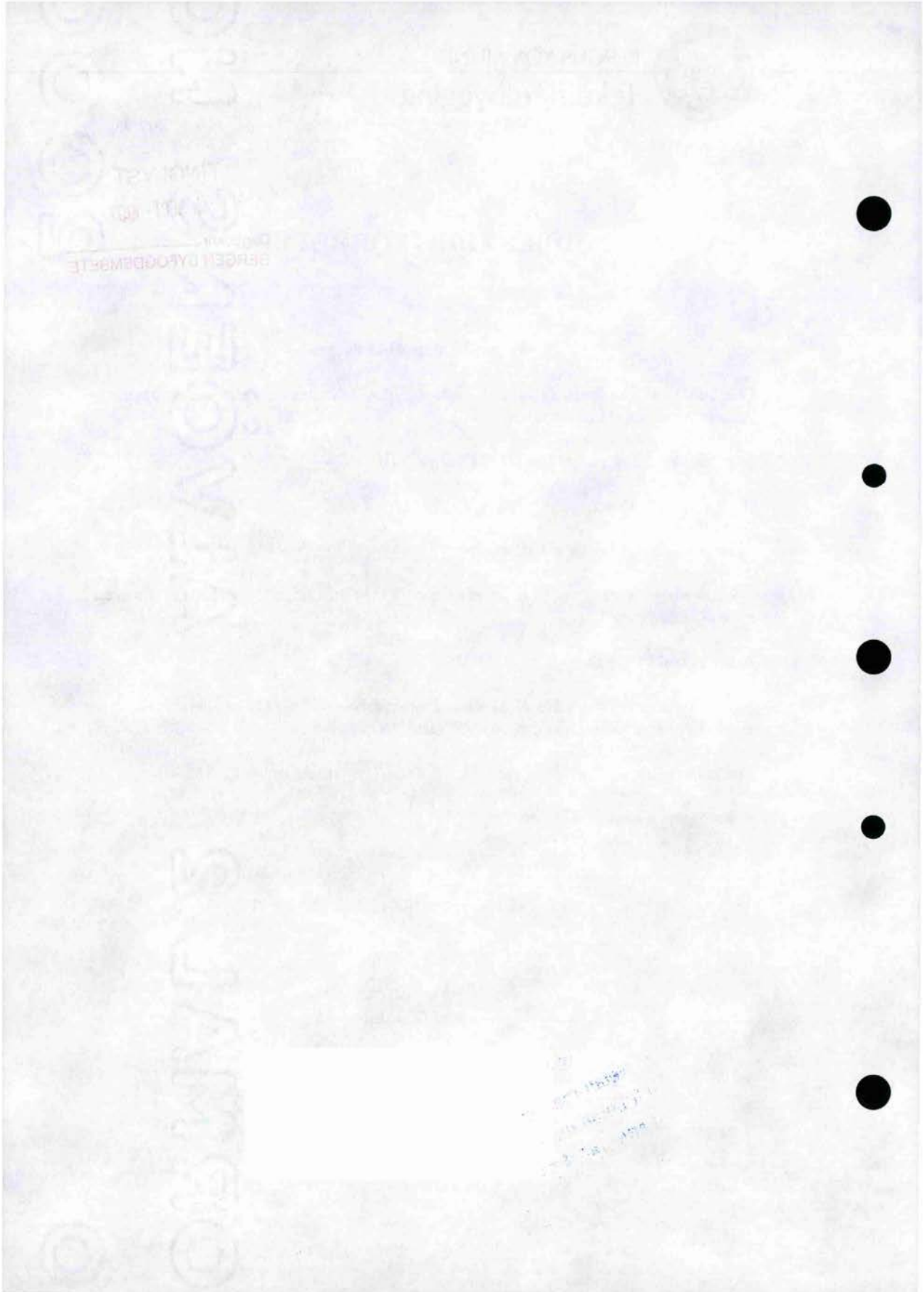
OPPMÅLINGSSSEKSJONEN, den 03.09.97

Rolf Gjesdahl

Rolf Gjesdahl

Doknr: 24671 Tinglyst: 04.09.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingdata:



BERGEN KOMMUNE
Teknisk utbyggingMidl. forr. 157/97
Jnr. 896/95

TINGLYST

4 SEPT 1997

Pagboknr. 24669
BERGEN BYFOGDEMBETE

MIDLERTIDIG FORRETNING

for

Gnr. 136, bnr. 413 i Bergen

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2-6, attesteres at det er rekvirert delingsforretning for en parsell av

gnr. 136, bnr. 166 på gården DROTNINGSVIK

Bruk av grunn: Bolig

Referansekoordinater for eiendommen: X = 64600 Y = 51740

Koordinatene refererer seg til landsnettet, akse I, men med origo flyttet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Anslått areal: 570 m²

Forretningen er rekvirert den 21.11.95 av Eva Andersen og Rolf Ove Andersen. Delingen er godkjent etter delegasjon den 10.06.97. Dnr. 896/95.

Innbetalte gebyrer: Oppmålingsgebyr kr. 4.890,- Tinglysningsgebyr kr. 757,-

Frist for utsendelse av målebrev: 3 år

OPPMÅLINGSSEKSJONEN, den 03.09.97

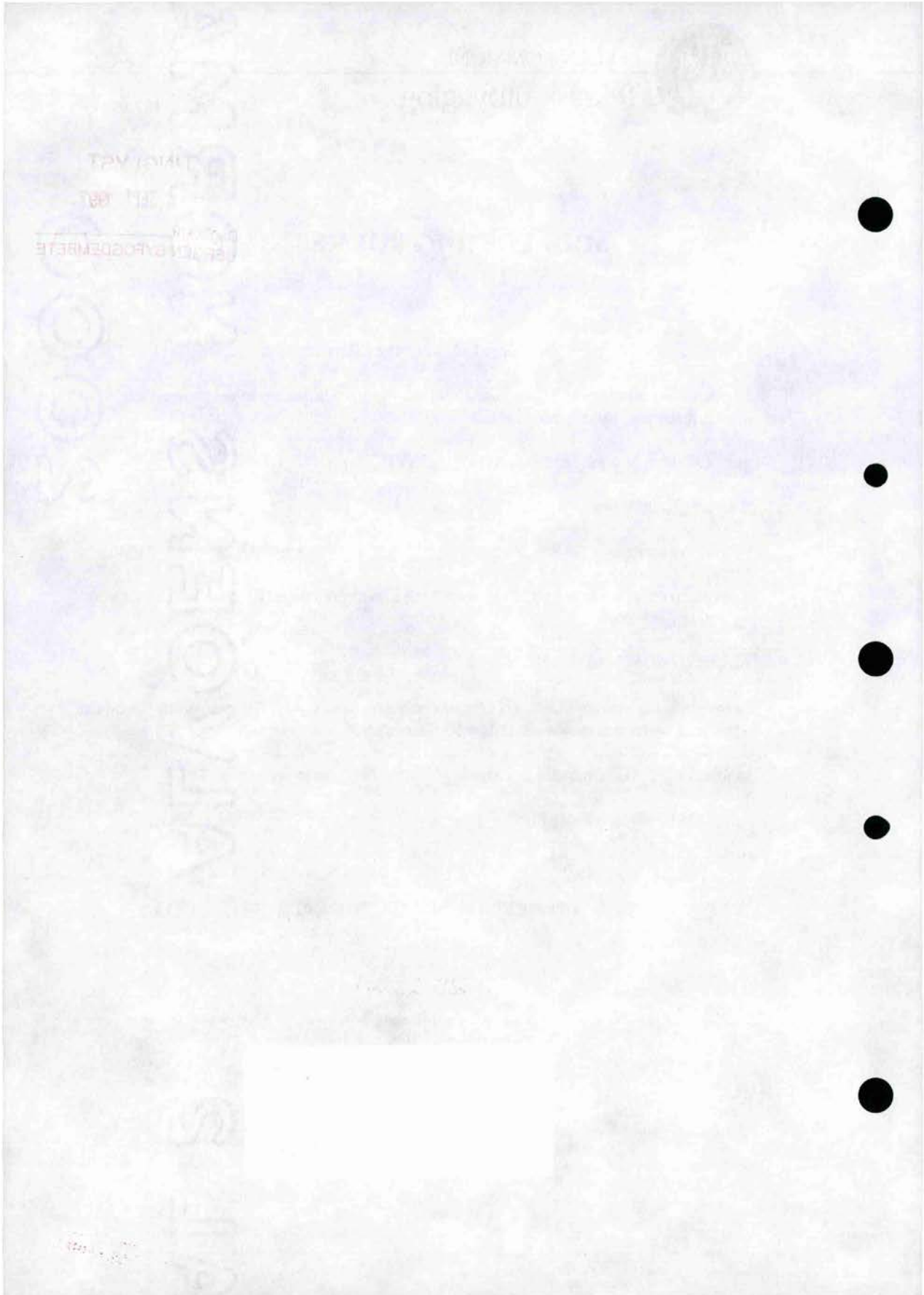
Rolf Gjesdahl

Rolf Gjesdahl



Tinglysingdata:

Doknr: 24669 Tinglyst: 04.09.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nabolagsprofil

Nordre Drottningsvik 16 - Nabolaget Drottningsvik/Øvre Godvik/Skarshaugen - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Drottningsvik snuplass Linje 49	4 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.6 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Alvøen skole (1-7 kl.) 353 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	6 min 4.2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	11 min 5.8 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 5.5 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	11 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Godvik	19 min
----------------------	--------

«Det er mange hyggelige folk her, og veldig koselig. :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

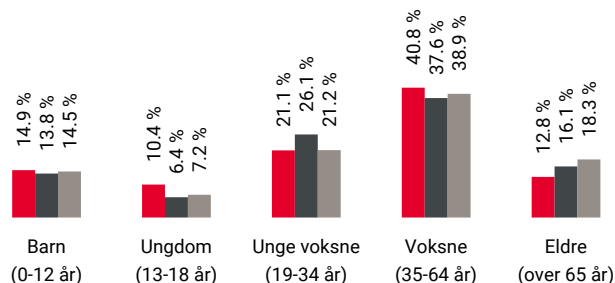
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drottningsvik/Øvre Godvik/Skarshaugen	3 203	1 251
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kanutten barnehage (0-5 år) 87 barn	12 min 1 km
Kladden Kanvas-barnehage (0-5 år) 90 barn	23 min 2 km
Godvik barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Drottningsvik PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Godvik	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



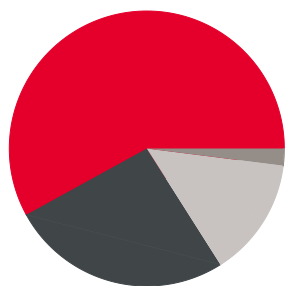
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Janaveien ballplass	15 min	
	Ballspill	1.2 km	
	Breivikstølen ballbane	20 min	
	Ballspill	1.7 km	
	SKY Fitness Drottningsvik	8 min	
	Sprek & Blid Drottningsvik	9 min	

Boligmasse



58% enebolig
26% rekkehus
2% blokk
14% annet

«Flott natur og skjærgården uten for nærhet til sjøen og båtplass. Landlege omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Drottningsvik Senter

9 min



Drottningsvik apotek

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
33% 6-12 år
19% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



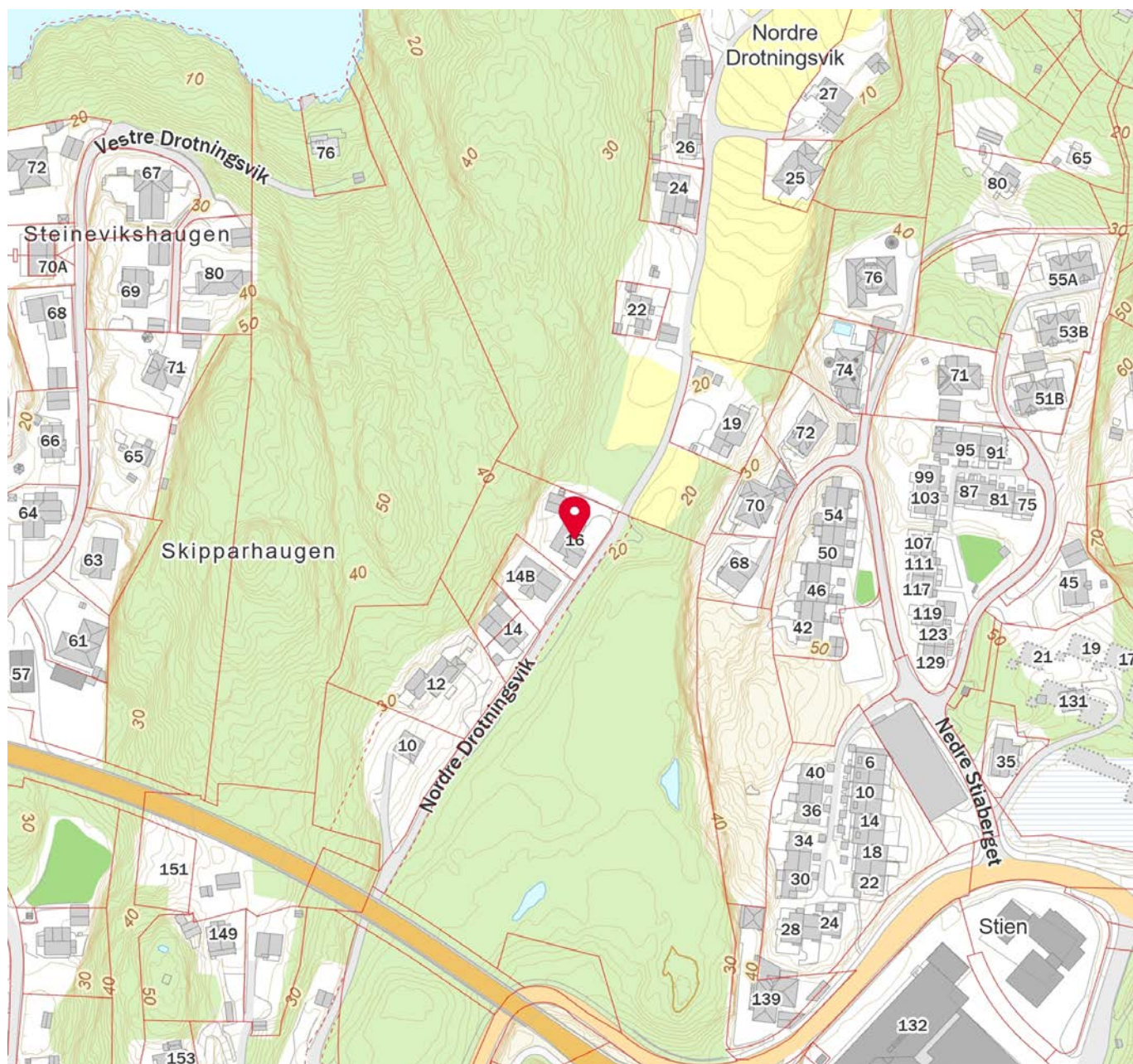
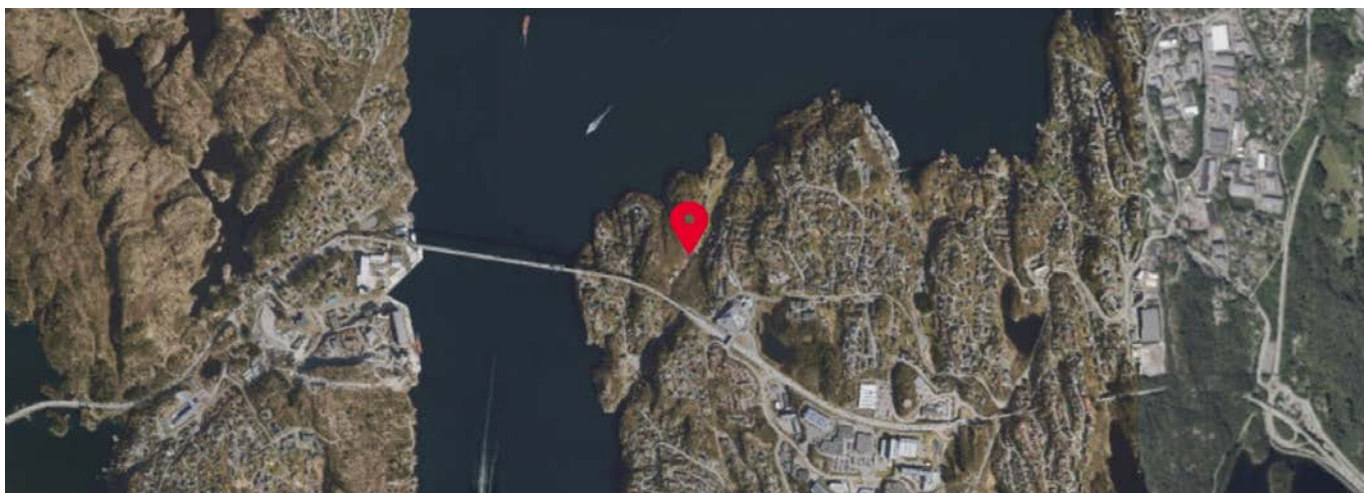
0%

46%

Drottningsvik/Øvre Godvik/Skarshaugen
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tuner/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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Nordre Drotningstovik 16
5179 GODVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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