



aktiv.

Sørehavnveien 71, 5179 GODVIK

**Sjarmerende familiebolig med gode solforhold & flott hage, i naturskjønne omgivelser. Moderniseringsbehov!**



Eiendomsmegler

## Daniel Midttveit

**Mobil** 412 07 389

**E-post** daniel.midttveit@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 117 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 767 490,-  
**Selger:** Cathrine Kim Fasmer  
Waalder  
Knut Forsaa

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1880  
**BRA-i/BRA Total** 93/111 kvm  
**Tomtstr.:** 1201.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 131, bnr. 13  
**Oppdragsnr.:** 1505240349

# Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/Daniel Midttveit har den store gleden av å presentere Sørehavnveien 71.

Det sjarmerende "Hamrehuset" ble oppført på slutten av 1800-tallet og har en idyllisk beliggenhet i Alvøen. Her er det kort vei til både by og natur. Eiendommen har en landlig, men likevel sentral beliggenhet med nærhet til servicetilbud, fasiliteter og skole. Det er flere fine turområder i nærområdet som bl.a. Alvøskogen.

Kort fortalt:

Oppussing/moderniseringbevhos. Her kan man skape sitt eget drømmehjem!

Gode parkeringsmuligheter m/elbillader

Innlagt fiberinternett

Praktisk planløsning over 2 etasjer

Landlig, men samtidig sentralt!

Gode solforhold og nærhet til sjø

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	25
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	66
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 93 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken

BRA-e: 18 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1201.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt bygget i skrånende terreng. Store områder med plenpartier. Tomten er delvis omkranset med gjerder (stakittgjerde og flettverksgjerde). Høy hekk langs deler av tomten, i front mot Sørhavnveien. Grusede biloppstillingsplasser. Port/ gjerde ved langsida, hovedinngang. Utgang til terrasse/ murt platting belagt med steinheller. Overgang til altan/ terrasse fra murt platting. to separate boder på tomten, hvor det ene bodhuset er inndelt i 2 rom. Gode solforhold, sjønært.

### Beliggenhet

Velkommen til Sørhavnveien 71.

Eneboligen ligger i idylliske omgivelser. Tomten har en svært god beliggenhet med meget gode solforhold. Fra boligen er det flotte bademuligheter. Kort vei til badevik og båthavn

Kort avstand til Kanutten barnehage eller Kladden Kanvas barnehage i Godvik, og når de kommer i skolealder går de langs Ramsvikveien til Alvøen Skole. En tilnærmet bilfri vei og det mange barn i ulike aldre som har dette som skolevei. Når skoledagen er over og aktivitetene overtar er det kjekt å bo i et nærmiljø med et bredt utvalg av både idrett- og kulturtilbud for barn og ungdom, og du bruker ikke mange minuttene til Alvøen Idrettspark. Kort vei er det også til Alvøen Gård.

Når det gjelder handling har du flere gode alternativer. Den enkleste er å stoppe ved Rema 1000 butikken som ligger ved avkjørselen til Godvik. Ønsker du et større utvalg, anbefaler jeg å svinge innom Vestkanten Storsenter som i tillegg til et stort antall butikker og servicetilbud, blant annet tilbyr badeland, ishall, curling, kultursal, bowling og bibliotek. Det er kort vei til gode bussforbindelser, og du bruker ikke mer enn ca. 15 minutter på å kjøre til Bergen sentrum.

Treningsmulighetene i nærområdet er mange og varierte. På Vestkanten ligger Sats treningssenter. Får du mer glede av å trene utendørs, kan vi anbefale løypene i Alvøskogen. Dette området er absolutt verdt et besøk. Her er det blant annet turløper, lysløype, fotballbaner og tennisbane. På sommerstid er volleyballbanen i Alvøen ofte i bruk. Lyderhorn er med sine 396 moh. kanskje ikke det fjellet som rager høyest i Bergen, men turen opp vil de fleste kjenne i beina og utsikten fra toppen er upåklagelig.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Alvøen er kort sagt et område du med glede flytter til!

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Torgeir Wiig

#### **Type takst**

Eierskifterapport

#### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Torgeir Wiig:

Grunn og fundamenter: Ca. 60 cm. tykke betongvegger. Noen riss og sprekker. Grunnmur er nylig malt samtidig med bolig.

Yttervegger: Enkelfalset, liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (taktro).  
Loftsetasjen er innredet med gang, soverom og bad. Selve takkonstruksjonen er for det meste lukket igjen med innvendig kledning. I kott/ lave bodrom er det synlig bærende undertak (taktro).

Vinduer: Vinduer med koblet glass i trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskille i trevirke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Kryp Kjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Enkelfalset, liggende trekledning. Vurdering av avvik: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen lufting i overgang i grunnmur kledning eller overgang vegg/tak (raft/ kiste). Spredte råteskader i kledning. Konsekvens/tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å demontere kledning, utbedre råteskader i kledning og eventuelle skader i tømmerkonstruksjonen. Deretter etablere tilstrekkelig lufting i bunn og topp. Deretter montere vindspærre, nye lekter og kledning. Kostnadsestimat: Over 300 000

#### Utvendig > Vinduer

Avvik: Vinduer med koblet glass i trekarmen. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Konsekvens/tiltak Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Utvendig > Dører - 2

Avvik: Terrassedør. Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Konsekvens/tiltak. Lokal utbedring/ utskifting av fukt/råteskadet treverk. Døren(e) står foran utskifting. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Kombinert peis og oljefyr. Oljefyr er koblet ut. En av veggene er kledd igjen (baderomsvegg, 2 etasje). Dette ble også bemerket av branntilsyn for endel år siden. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Konsekvens/tiltak Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Pipevange er kledd igjen fra baderomssiden med keramiske fliser. Beløpet som er lagt inn tar ikke hensyn til at hele badrommet skal gjenoppbygges. Da vil i så fall kostnadsestimat være mellom 100-300 000,-. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Ingen lufting på bad annet enn gjennom å åpne vindu og dør. Vindu lot seg ikke åpne, befaringsdagen. Vurdering av avvik: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Konsekvens/tiltak Bedre ventilering må etableres. Estimert beløp forutsetter at det monteres en luftluke/ ventilasjonsavtrekk i vegg. Kostnadsestimat: Under 10 000.

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell

Avvik: Plater på vegger belagt med tapet/ baderomstapet. 3 cm oppbrett. Smartpanel (mdf-plater i himling). Tradisjonell belysning i himling. Innfedet med håndvask og synlig rørføring under vasken. Gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv. 2 åpningsvinduer hvor kun det ene lot seg åpne, befaringsdagen. Ventilasjonsavtrekk i vegg (mangler deksel). 2 doble stikkontakter på vegg. Måleavstand ca. 70 cm. Noe fall fra wc og håndvask til sluk. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Ventilasjon ved å åpne vinduer og dører. Vurdering av avvik: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Konsekvens/tiltak Bedre ventilering må etableres. Estimert beløp gjelder montering av lufteluker i vegger. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Konsekvens/tiltak Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 59 kvm BRA-i / 31 kvm P-rom

2.etg: 34 kvm BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken

2.etg: Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod

I tillegg medfølge ekstern bod på ca. 18 kvm.

### **Standard**

Velkommen til Hordnesvegen 89B!

En innholdsrik familiebolig med gode solforhold, stor hage og stor gårdsplass. Her bor man i rolige og naturskjønne omgivelser med kort vei til hverdagsfasiliteter. Boligen strekker seg over to etasjer + krypkjeller og har en god planløsning. Boligen har behov for modernisering.



Eiendommen har en stor og flott hage som er pent opparbeidet med bed, samt grønn og flat plen - perfekt for lek og ballspill! På eiendommen er det god plass til å parkere flere biler, samt boder som sørger for god plass til oppbevaring. Eiendommen har en trivelig terrasse på fremsiden av huset. Et flott sted å nyte varme dager med familie og venner.

Boligen har inngang i 1.etasje. Det første som møter deg er en romslig entré, hvor det er plass til å installere ønsket garderobeløsning. Videre kommer du inn i boligens entré og gang hvor det er trapp opp til andre etasje.

Stor og åpen stue med god plass til møblering av sofa - og tv-møbler. De store vindusflatene sørger for godt innslipp av naturlig lys i tillegg til flott utsikt utover nærområdet.

Kjøkkenet er et romslig HTH-kjøkken innredet med profilerte fronter og en laminert benkeplate. Det er utstyrt med dobbel stålkum, platetopp, stekeovn og kjøleskap, samt en integrert oppvaskmaskin. Ventilasjonsavtrekk er montert over kokesonen. Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring i tilknytning til oppvaskmaskinen eller røropplegget under kjøkkenvasken. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Boligens 2.etasje inneholder to soverom og bad.

Begge soverommene er av god størrelse med plass til møblering av stor seng, nattbord og garderobeskap. Det er store vindusflater som sørger for rikelig av naturlig lysinnslipp.

Badet, fra ca. 2004, har klassiske keramiske fliser på både vegger og gulv. Himlingen har integrerte lysspotter. Det elektrisk oppvarmede gulvet med varmekabler sørger for behagelig varme. Dusjnisen har en opphøyd fliskant, og badekaret er innrammet med fliser på langsiden. Badet er utstyrt med en vegghengt toalett med innebygd susterne, samt en praktisk håndvask med underskap, speilskap med belysning og sideskap for ekstra oppbevaring.

### **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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett.  
Det er innlagt Fiber tilkobling.

#### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.  
Det ble installert elbil-lader i 2020.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

#### **Polisenummer**

7828501

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Pliktig medlemskap i Alvøen velforening. Det betales 1200 kr i årlig avgift. Dette inkluderer salting.

Lenke til Alvøen velforening sin nettside: <http://www.alvoen.org/>

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gang, begge bad og den store separate boden.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 650 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 544

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter

har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr. 5 854.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 072 043

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 073 762

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Årlig velavgift**

Kr 1 200

#### **Velforening**

Alvøen velforening

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 131, bruksnummer 13 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:

4601/131/13:

07.05.2003 - Dokumentnr: 13958 - Bestemmelse om vannledn.

Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2004 - Dokumentnr: 2856 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:131 Bnr:6

11.03.2016 - Dokumentnr: 214017 - Erklæring/avtale

Solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av vann- og avløpsledningen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1987 - Dokumentnr: 19572 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:131 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 481718 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:131 Bnr:13

22.11.1988 - Dokumentnr: 40757 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:131 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:131 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:131 Bnr:8

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2014 - Dokumentnr: 268215 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:131 Bnr:6

Planter, trær eller busker kan ikke vokse på eiendommen etter nærmere bestemmelse iht. kart, slik at det hindrer utsyn til sjøen.

Bestemmelse om gjerde/hekk og høyde på denne

Bestemmelse om tiltak som kan være synlig mot sjøen.

11.03.2016 - Dokumentnr: 214017 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:131 Bnr:1

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei.

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet septiktank. Septiktanken er plassert på naboeiendommen, og det er tinglyste rettigheter til denne.

Kjøper må påregne kostnader knyttet til tømning og vedlikehold av septiktank.

Det gjøres oppmerksom på at det er vedlikeholdsplikt på vann- og avløpsledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål øvrig byggesone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 9260000

Plannavn: LAKSEVÅG. ALVØEN - KONGSHAMN - RAMSVIK

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Dekningsgrad: 98,7%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H570\_1

Beskrivelse: Historiske senter Alvøen

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H550\_1

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

9260013 31 LAKSEVÅG. GNR 131 BNR 26 OG 27, SØREHAVN 3 201536270

9260005 31 LAKSEVÅG. GNR 131 BNR 3 OG 8 3 200014638

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas a° være berørt av støy fra flytrafikk over grense verdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at eneboligen og vedhuset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

116 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

117 490 (Omkostninger totalt)

132 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 767 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 782 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 785 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 117 490

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 rettshjelpsfor sikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 50 000,-

Tilrettelegging: 14 750,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

### **Oppdragsansvarlig**

Daniel Midttveit

Eiendomsmegler

daniel.midttveit@aktiv.no

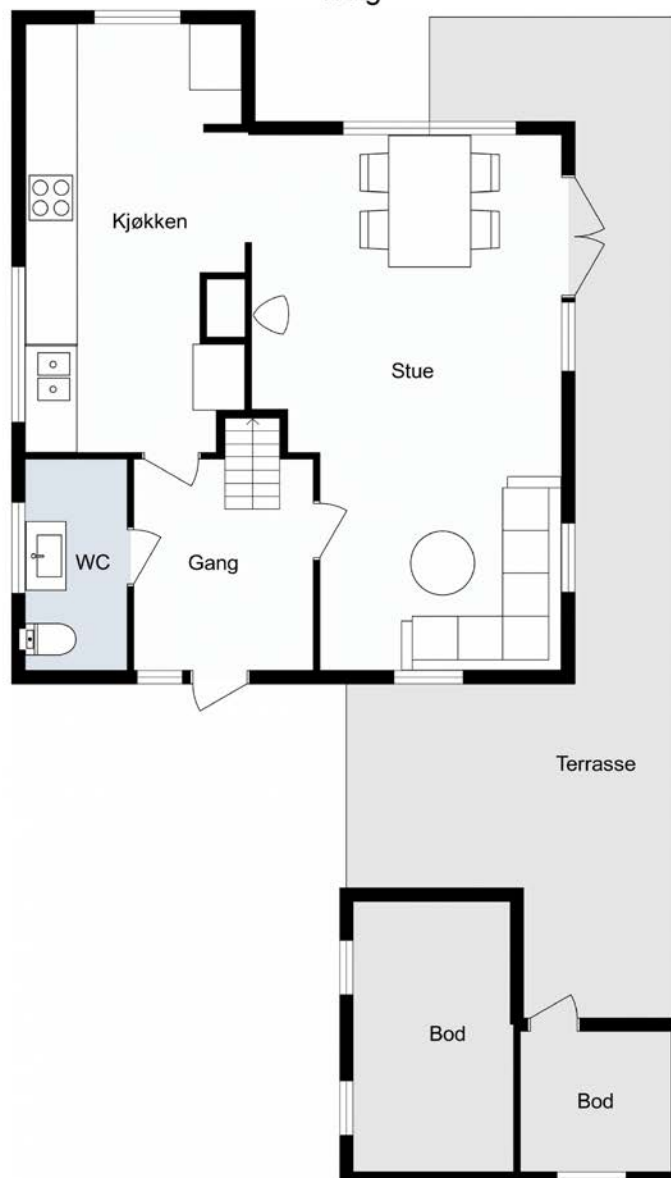
Tlf: 412 07 389

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12  
5184 OLSVIK  
Tlf: 555 90 500

**Salgsoppavedato**  
04.10.2024

# Plantegninger

Sørehavnveien 71  
1.etg

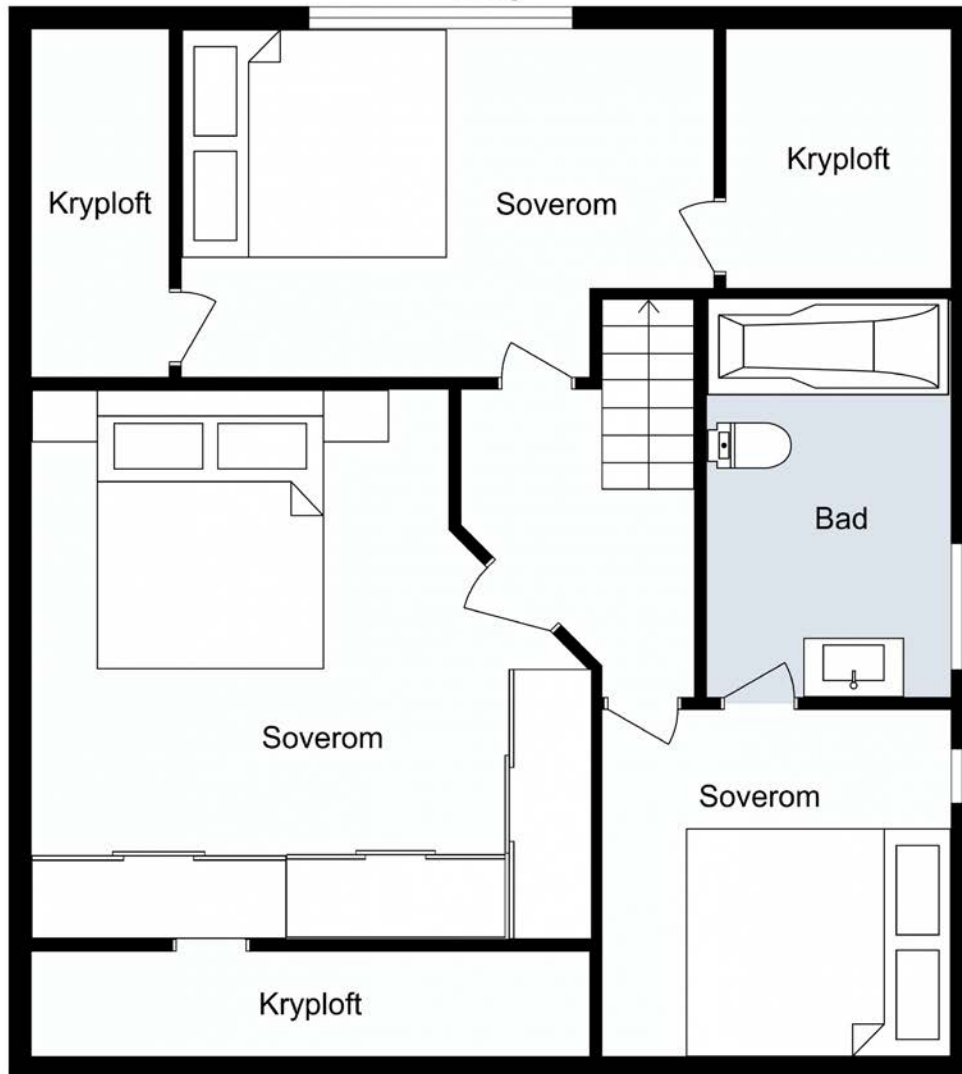


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Sørehavnveien 71

2.etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Sørehamnveien 71, 5179 GODVIK

📖 BERGEN kommune

# gnr. 131, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 19969-1264

Referansenummer: OL1890

Autorisert foretak: BergenHUS AS

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## BergenHUS AS

-Takstmann hos BergenHUS AS ([www.bergenhusas.no](http://www.bergenhusas.no)) er utdannet tømmer, med videreutdanning til byggmester (Bergen tekniske fagskole) og takstmann (Norges Eiendomsakademi).

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; verdi, tilstand, skader relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Reklamasjonsrapporter.
- Befaringsrapporter.
- Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning (godkjent energirådgiver i ENOVAs register).
- Tømmerarbeid. Firmaet innehar sentral godkjenning og er godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (ledelse av prosjektering og utførelse/ tømmer).
- Søknader i forbindelse med legalisering av ikke godkjente hybler/ utleieleiligheter.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggeledelse.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

[post@bergenhusas.no](mailto:post@bergenhusas.no)

476 62 470



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført som tømmerkonstruksjon belagt utvendig med liggende, enkelfalset trekledning.

Elektriker har montert elbil-lader, lagt inn strøm i bodhus, sikringsskap i bodhus. Ny innmat i sikringsskap i bolig. Det er også lagt inn strøm i krypkjeller.

Omfattende behov for rehabilitering, både utvendig og innvendig.

Skjulte råteskader kan alltid forekomme i bygg. Tømmerkonstruksjonen i aktuell bolig er svært gammel, og skjulte råteskader kan naturligvis avdekkes når man åpner konstruksjonen ved rehabilitering.

Byggeår i matrikkelen er 1880 (matrikkel er et offentlig eiendomsregister over grunneiendommer).

Boligen er opplyst flyttet fra Austevoll, og boligen kan av den grunn være betydelig eldre.

Opparbeidet tomt; 1 201,30 m<sup>2</sup>.

Viser også til egenerklærings skjema for nærmere informasjon om boligen.

### Enebolig - Byggeår: 1880

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak tekket med takpanner.

Rundt pipe/ langs pipe kan det drive inn vann ved kraftig vind/ slagregn.

Takrenner og nedløp i plast.

Enkelfalset, liggende trekledning.

Sperretakkkonstruksjon med bærende undertak (taktro).

Loftsetasjen er innredet med gang, soverom og bad.

Selve takkonstruksjonen er for det meste lukket igjen med innvendig kledning. I kott/ lave bodrom er det synlig bærende undertak (taktro).

Vinduer med koblet glass i trekarmer.

Utgang til terrasse/ altan fra stue. Steinheller på terrassen. trevirke på altan.

Rekkverk, ca. 83 cm.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje: synlige tømmervegger. Plater belagt med tapet på tømmervegger.

Keramiske fliser i gang og på kjøkken.

Parkett i stue.

Synlige bjelker i tak. Malt platehimling mellom bjelker.

Loftsetasje; laminat i gang.

Tregulv på et av soverommene. Fra dette sovdrommet er det tilkomst til 2 stk.kott hvor varmtvannsberederen er montert i det ene kottet.

Heldekkende teppe på det andre soverommet.

Stor skapinnredning på dette soverommet.

Malte platevegger, stedvis belagt med tapet.

Varmekabler i gang, begge bad og den store, separate boden.

Varme i gulv på kjøkken, defekt.

Hovedetasje; 30 mm. høydeforskjell gjennom rom.

Loft; trebjelkelag.

20 mm. gjennom soverom mot sjø.

Deler av bjelkelag virker å være underdimensjonert, loftsetasje.

Kombinert peis og oljefyr.

Oljefyr er koblet ut.

En av veggene er kledd igjen (baderomsvegg, 2 etasje).

Det ble også bemerket av branntilsyn for endel år siden.

Se punktet krypkjeller.

Det er krypkjeller under deler av bygget, utvendig tilkomst (sørøst).

Krypkjelleren er under trebjelkelag og stubbegulv/ stubbloft.

Krypkjeller; 14,1 m<sup>2</sup>. Høyde krypkjeller; 1,38 m. ved stikkmåling (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Rundt hull i dør til krypkjeller har blitt benyttet til rør fra avfukter som har vært montert i/ fra krypkjelleren og ut i det fri.

Eier opplyser at det er vanninnsig ved dør inn til krypkjeller (se egenerklærings skjema).

Bratt, malt tretrapp.

Innerdører i helt trevirke.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad/vaskerom

Plater på veggerbelagt med tapet/  
baderomstapet. 3 cm oppbrett.  
Smartpanel (mdf-plater i himling). Tradisjonell  
belysning i himling.  
Innfedet med håndvask og synlig rørføring under  
vasken.  
Gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin.  
Plastsluk i gulv.  
2 åpningsvinduer hvor kun det ene lot seg åpne,  
befaringsdagen.  
Ventilasjonsavtrekk i vegg (mangler deksel). 2  
doble stikkontakter på vegg.  
Godt fall til sluk fra toppbelegg ved dørterskel til  
midt på slukrist, ca. 4,5 cm.  
Måleavstand ca. 70 cm.  
Noe fall fra wc og håndvask til sluk  
Hulltaking ble gjennomført fra gangside, veggen  
som tilstøter bad, nære sluket.  
Det var ingen tegn til fukt ved måling.

### Bad

Bad fra ca. 2004.  
Keramiske fliser på vegger. Platehimling med  
lysspotter. Spottene var ikke klipset på plass,  
befaringsdagen. Halogen pærer (ikke led).  
Keramiske fliser på gulv.  
Flatt gulv/ svakt fall ved badekar. Noe motfall i  
området håndvask.  
Elektriske varmekabler under keramiske  
gulvfliser.  
Dusjnise med oppbygget fliskant, ca. 6 cm.  
Underkant av 4 cm. opp til dørterskel.  
Plastsluk.  
Håndvask med underskap, speilskap med  
belysning over speil, sideskap.  
Vegghengt wc med innebygget sisterner. Det er  
ikke drenshull for synliggjøring av eventuell  
lekkasje fra sisternen  
Badekar med keramisk innfliset langside.  
Dusjnise med opphøyet fliskant (ca. 6 m.).  
Ingen lufting på bad annet enn gjennom å åpne  
vindu og dør.  
Vindu lot seg ikke åpne, befaringsdagen.

Dusjsone mot yttervegg.

### KJØKKEN

HTH-kjøkken. Stort kjøkken innredet med  
profilerte fronter. Laminert benkeplate.  
Dobbel stålkum, platetopp, stekeovn, kjøleskap.  
Integrert oppvaskmaskin.  
Det er ikke montert komfyrvakt eller  
lekkasjesikring i forbindelse oppvaskmaskin/  
røropplegg under kjøkkenvask.  
Ventilasjonsavtrekk over kokesone.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør med plastkappe (synlig rørføring fra  
varmtvannstank på loft).  
Synlig plastrør mellom oppvaskmaskin og  
røropplegg under kjøkkenvask.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Ventilasjon ved å åpne vinduer og dører.  
Daikin varmepumpe (ururusarara). Montert i  
stue.  
Aggregat på utsiden, kjeller. Montert overbygg  
over aggregat.  
Tilstandsgrad 1 (TG1) er lagt inn med tanke på at  
det er en nyere modell og at den fungerer godt,  
ref. eier.  
CTC Ferroterm varmtvannstank. 194 liter fra  
2003, montert i bodrom innenfor soverom,  
loftsetasje.  
Det er ikke montert lekkasjesikring som vil stoppe  
eventuell vanntilførsel til tanken.  
Sikringssskap montert i gang.  
Fra sikringssskap og inn i bolig er det elektriske  
ikke fornyet. Boligen har automatsikringer med  
innebygget jordfeilbryter, og nødvendige antall el  
-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400  
(NEK= Norsk Elektroteknisk Komité).  
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert  
av takstmann, da det krever spesialkompetanse  
og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet  
elkontroll i salgsovergangen  
Futurehome røykvarsler og  
brannslukkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn på antatt faste masser.  
Usikkert om det har vært gjennomført  
dreneringsmessige tiltak.  
Det er ikke bebodd kjelleretasje, men krypkjeller.  
Ca. 60 cm. tykke betongvegger.  
Noen riss og sprekker.  
Grunnmur er nylig malt samtidig med bolig.  
Murte forstøtningsmurer.  
Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil  
av den grunn renne mot bolig.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

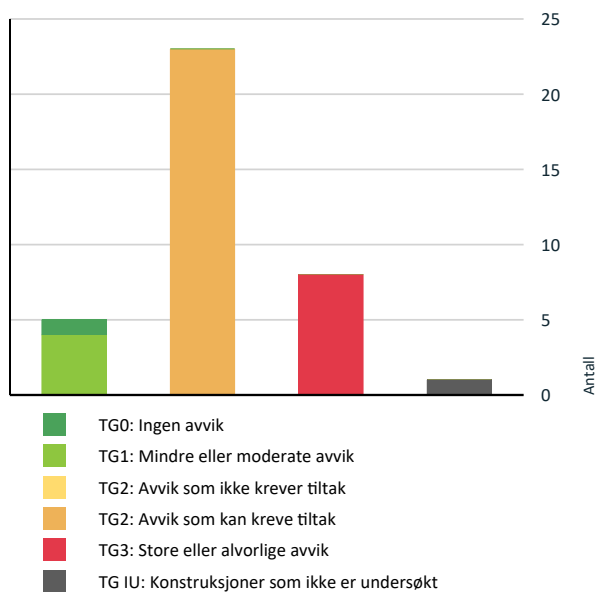
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

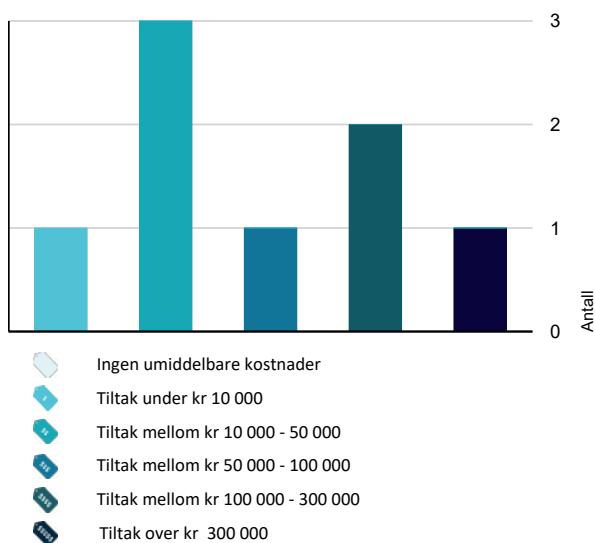
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1880

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak tekket med takpanner.  
Rundt pipe/ langs pipe kan det drive inn vann ved kraftig vind/ slagregn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved rehabilitering av boligen vil det være naturlig å sjekke/ utbedre yttertak, gjennomføringer i takflater, f.eks. rundt pipe og overganger yttertak og veggfasader.

Evt. skifte yttertak; takstein, lekter, feder, takduk og undertak (taktro) ved dårlige partier.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert endebunn, takrenne, hjørne sørvest.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport



Takrenne mangler endebunn (hjørne sørvest).

## **TG 3** Veggkonstruksjon

Enkelfalset, liggende trekledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen lufting i overgang i grunnmur kledning eller overgang vegg/tak (raft/ kiste).

Spredte råteskader i kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å demontere kledning, utbedre råteskader i kledning og eventuelle skader i tømmerkonstruksjonen. Deretter etablere tilstrekkelig lufting i bunn og topp. Deretter montere vindspærre, nye lekter og kledning.

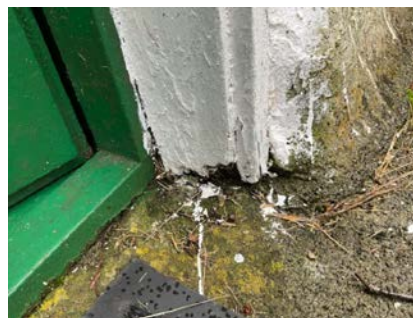
**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Stedvise råteskader i kledningsbord/ listverk, f.eks. i området over krypkjeller og ved inngangsdør.



Råteskadet trevirke.



Råteskader ved i trevirke/ listverk ved

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Sperretakkonstruksjon med bærende undertak (taktro).  
Loftsetasjen er innredet med gang, soverom og bad.  
Selve takkonstruksjonen er for det meste lukket igjen med innvendig kledning. I kott/ lave bodrom er det synlig bærende undertak (taktro).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved rehabilitering er det viktig å etablere tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Det ble gjennomført stikkkontroll, ref. fuktmålinger i bærende undertak (taktro),befaringsdagen.

## TO 3 Vinduer

Vinduer med koblet glass i trekarmen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Punkttert stuevindu.  
Vindu i trekarmen med koblet glass.



Stuevindu.



Vinduer med koblet glass, loftsetasje.

## TO 1 Vinduer - 2

2 etasje: Vinduer med isolerglass i trekarmen med utenpåliggende sprosser.

Beslag over vindu som går imot kledningen (beslag er ikke ført inn bak kledningen, noe som ville vært en bedre løsning. Vann kan renne mellom beslag og vindu og videre inn i konstruksjonen. Viktig å fuge nevnt overgang.

Det er ikke montert propper i innfestingshull for vindu (justeringshull).



## TO 2 Dører

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Alder, tg2.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### ! TG 3 Dører - 2

Terrassedør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse/ altan fra stue. Steinheller på terrassen.trevirke på altan.

Rekkverk, ca. 83 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Råteskader i bjelkelag; eks. Bjelke inn mot yttervegg.



På målt sted (stikksmål) var det 13 cm, mellom terrassedekke og rekkverk.

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Hovedetasje: synlige tømmervegger. Plater belagt med tapet på tømmervegger.  
Keramiske fliser i gang og på kjøkken.  
Parkett i stue.  
Synlige bjelker i tak. Malt platehimling mellom bjelker.

Loftsetasje; laminat i gang.  
Tregulv på et av soverommene. Fra dette sovdrommet er det tilkomst til 2 stk.kott hvor varmtvannsberederen er montert i det ene kottet.

Heldekkende teppe på det andre soverommet. Stor skapinnredning på dette soverommet.

Malte platevegger, stedvis belagt med tapet.

Varmekabler i gang, begge bad og den store, separate boden.

Varme i gulv på kjøkken, defekt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag, men overflatene er eldre og det vil være naturlig med oppgradering av overflater.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje; 30 mm. høydeforskjell gjennom rom.

Loft; trebjelkelag.  
20 mm. gjennom soverom mot sjø.  
Deler av bjelkelag virker å være underdimensjonert, loftsetasje.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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



25 mm. høydeforskjell målt over 2 meter i stue.

## ! TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Kombinert peis og oljefyr.

Oljefyr er koblet ut.

En av veggene er kledd igjen (baderomsvegg, 2 etasje).

Dette ble også bemerket av branntilsyn for endel år siden.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevange er kledd igjen fra baderomssiden med keramiske fliser.

Beløpet som er lagt inn tar ikke hensyn til at hele badrommet skal gjenoppbygges.

Da vil i så fall kostnadsestimat være mellom 100-300 000,-.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Pipeløp er kledd igjen fra baderomssiden.



Murt pipe.



Kombinert peis og oljefyr hvor oljefyr er koblet ut.

# Tilstandsrapport



Feieluke under kjøkkenvask. Det er ikke montert ubrennbar plate under feieluken.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Se punktet krypkjeller.

## TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av bygget, utvendig tilkomst (sørøst). Krypkjelleren er under trebjelkelag og stubbegulv/ stubbloft. Krypkjeller; 14,1 m<sup>2</sup>. Høyde krypkjeller; 1,38 m. ved stikkmåling (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde). Rundt hull i dør til krypkjeller har blitt benyttet til rør fra avfukter som har vært montert i/ fra krypkjelleren og ut i det fri.

Eier opplyser at det er vanninnsig ved dør inn til krypkjeller (se egenerklæringsskjerma).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Hull i stubbeloftsplate.

Platen fungerer som vindsperre, og skal beskytte boligen mot fukt, trekk og kulde. Ved åpning i stubbeloft, ref. hull i plate, vil det også være en naturlig åpning inn i konstruksjon som skadedyr kan benytte..

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut skadet stubloftsplate.



Dør inn til krypkjeller.



Inside, krypkjeller.



Hull i stubbeloftsplate i krypkjelleren.  
Anbefales å skifte ut skadet området.

## TG 2 Innvendige trapper

Bratt, malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Montert håndløper i størstedelen av trappen. Ikke montert i nerste del.



## TG 2 Innvendige dører

Innerdører i helt trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.  
Håndtak mangler, soveromsdør, loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm anbefales justert, eks. baderomsdør i loftsetasje.



Baderomsdør til venstre. Kjøkkendør til høyre.  
Bildet er tatt i gangen.



Stuedør tar i karm



Dør til soverom, loftsetasje.



Dør til soverom, loftsetasje.

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra ca. 2004.

### LOFTSETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Platehimling med lysspotter. Spottene var ikke klipset på plass, befaringsdagen. Halogen pærer (ikke led).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

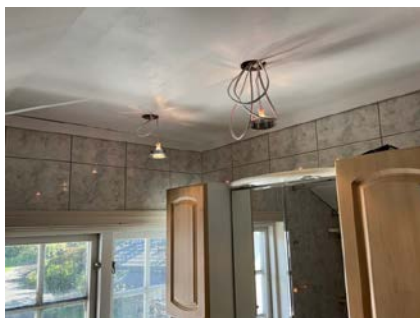
# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet nærmer seg 20 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.



Hull etter innfestinger i dusjsonen.

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.  
Flatt gulv/ svakt fall ved badekar. Noe motfall i området håndvask.  
Elektriske varmekabler under keramiske gulvfliser.  
Dusjnise med oppbygget fliskant, ca. 6 cm.  
Underkant av 4 cm. opp til dørterskel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i dusjnisen.



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Håndvask med underskap, speilskap med belysning over speil, sideskap.  
Vegghengt wc med innebygget sisterner. Det er ikke drenshull for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisternen  
Badekar med keramisk innfliset langsida.  
Dusjnische med opphøyet fliskant (ca. 6 m.).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Ingen lufting på bad annet enn gjennom å åpne vindu og dør.  
Vindu lot seg ikke åpne, befaringsdagen.

## Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Estimert beløp forutsetter at det monteres en lufteluke/  
ventilasjonsavtrekk i vegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone mot yttervegg.



Det ble gjennomført hulltaking i trappeløp, i området ved badekar.  
Det var ingen indikasjoner på fukt, befaringsdagen.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Plater på veggerbelagt med tapet/ baderomstapet. 3 cm oppbrett.  
Smartpanel (mdf-plater i himling). Tradisjonell belysning i himling.  
Innfedet med håndvask og synlig rørføring under vasken.  
Gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv.  
2 åpningsvinduer hvor kun det ene lot seg åpne, befaringsdagen.  
Ventilasjonsavtrekk i vegg (mangler deksel). 2 doble stikkontakter på vegg.  
Godt fall til sluk fra toppbelegg ved dørterskel til midt på slukrist, ca. 4,5 cm.  
Måleavstand ca. 70 cm.  
Noe fall fra wc og håndvask til sluk

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



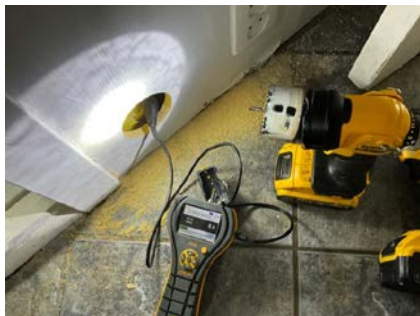
Gulvbelegg ført under synlig klemring i slukområdet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført fra gangside, veggen som tilstøter bad, nærne sluket.

Det var ingen tegn til fukt ved måling.



Fuktmåling med pigg i bunnsvill. Ingen indikasjoner på fuktrelaterte skader/ utfordringer, befaringsdagen.



Hullet ble lukket med et blindlokk.

## KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

HTH-kjøkken. Stort kjøkken innredet med profilerte fronter. Laminert benkeplate.

Dobbel stålkum, platetopp, stekeovn, kjøleskap. Integriert oppvaskmaskin.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring i forbindelse oppvaskmaskin/ rørapplegg under kjøkkenvask.

Ventilasjonsavtrekk over kokesone.

### Vurdering av avvik:

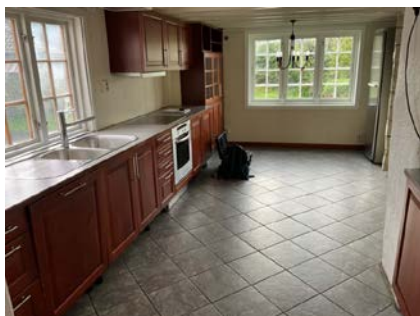
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobberrør med plastkappe (synlig rørføring fra varmtvannstank på loft). Synlig plastrør mellom oppvaskmaskin og røropplegg under kjøkkenvask.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

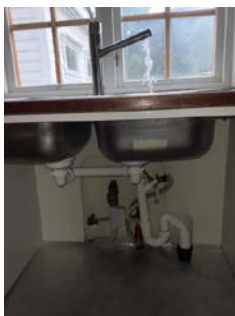
Synlige avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Røropplegg under kjøkkenvask.  
Kjøkkenarmatur mangler rist i overgangen armatur/ vannutløp.



Røropplegg under håndvask bad, hovedetasje.



Avløpsrør er koblet mot sluk, bad 2 etasje (eier har laget denne løsningen grunnet at tidligere rør ble knust med stakefjær, under arbeid med tett rør). Tidligere avløpsrør i vegg er ikke plumbert. Det vil si at hvis man kobler avløpsrør mot tidligere benyttet avløpsåpning, da vil vann renne ut på kjøkkenet og forårsake vannskade." Anbefales å plombere åpningen for å unngå misforståelser.

### TG 2 Avløpsrør - 2

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport



## TG 3 Ventilasjon

Ventilasjon ved å åpne vinduer og dører.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Estimert beløp gjelder montering av lufteluker i vegger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Daikin varmepumpe (ururisarara). Montert i stue.

Aggregat på utsiden, kjeller. Montert overbygg over aggregat.

Tilstandsgrad 1 (TG1) er lagt inn med tanke på at det er en nyere modell og at den fungerer godt, ref. eier.



## TG 2 Varmtvannstank

CTC Ferroterm varmtvannstank. 194 liter fra 2003, montert i bodrom innenfor soverom, loftsetasje.

Det er ikke montert lekkasjesikring som vil stoppe eventuell vanntilførsel til tanken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder montert på gulv, etasjeskille i trevirke.



Vanlig støpsel fra bereder.



# Tilstandsrapport



Fra soverom er det tilkomst til kott hvor varmtvannsberederen er montert.

## **TG IU** 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap montert i gang.

Fra sikringsskap og inn i bolig er det elektriske ikke fornyet. Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter, og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400 (NEK= Norsk Elektroteknisk Komité).

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

På generelt grunnlag anbefales det en utvidet elkontroll i salgsovergangen



Sikringsskap montert i gang, enebolig.



I gang, hoved.



Sikringsskap i bod.



Løse ledninger, soverom loft (mot hage/ bod).

## **TG 0** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Futurehome røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn på antatt faste masser.

### TC 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Usikkert om det har vært gjennomført dreneringsmessige tiltak. Det er ikke bebodd kjelleretasje, men krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TC 2 Grunnmur og fundamenter

Ca. 60 cm. tykke betongvegger.

Noen riss og sprekker.

Grunnmur er nylig malt samtidig med bolig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Overgang grunnmur/ kledning.



Grunnmur under altan/ terrasse. Noen riss/ sprekker.



Grunnmuren har nylig vært malt i forbindelse med maling av huset.

### TC 3 Forstøtningsmurer

Murte forstøtningsmurer.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur ved hovedinngang mangler rekkverk.



Forstøtningsmur ved biloppstillingsplass mangler rekkverk.

#### Terrenforhold

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Stor isolert bod; betongdekket golv innvendig. Setninger/ sprekker i murte konstruksjoner. Boden er bekledd innvendig med (panelplater (mdf).  
2 stk. åpningsvinduer med kondens/ punktering. Tradisjonell belysning i himling.  
Trappeadkomst til lagringsloft.  
Dører tar i karm.  
Yttertak belagt med shingel/ belegg.  
Råte på trevirke, f.eks. ved ytterdør.  
Det er ikke montert snøfangere eller takrenner/ nedløp.

#### Vedlikehold

Viktig å følge med på eventuell utvikling av sprekker i grunnmur. Det kan tas bilder for å følge med på om det skjer endringer.

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Fabrikklaftet bod, (byggesett), 6,93 m<sup>2</sup>. Oppført på gråsteinsmur. Shingel/ takbelegg. Det er ikke montert takrenner/ nedløp.

#### Vedlikehold

Normalt, godt vedlikeholdt.



# 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

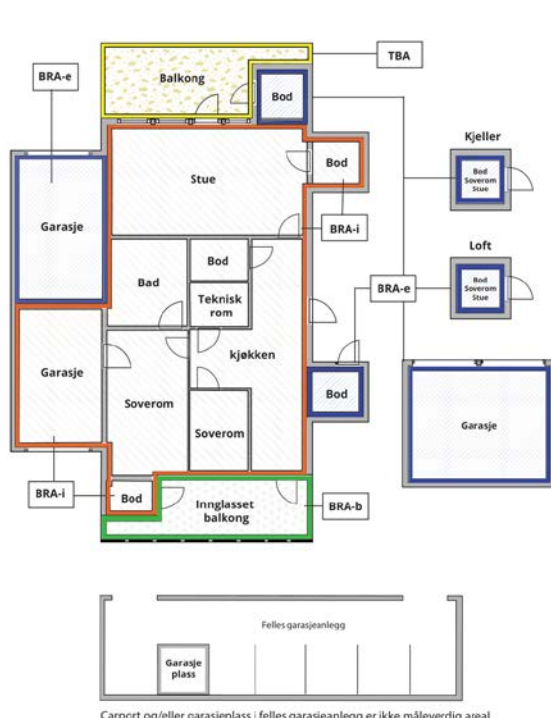
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	59			59	
Loftsetasje	34			34	
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>93</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Loftsetasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod		
Krypkjeller	Kryperom		

### Kommentar

Areal hovedetasje: 58,52 m<sup>2</sup> rundet opp til 59 m<sup>2</sup> i arealskjema.

Arealloftsetasje: 34 m<sup>2</sup>.

Hovedetasje; trapp fra gang til loftsetasje.

Krypkjeller; 14,1 m<sup>2</sup>. Høyde krypkjeller; 1,38 m. ved stikkmåling (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Rundt hull i dør til krypkjellerble benyttet til rør fra avfukter som har vært montert i krypkjelleren.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

13,4 kvm. bod ved hovedinngang.  
4,68 kvm. bod ved siden av stor bod.

Stor bod; betongdekke. Boden er bekledd invendig med (panelplater (mdf).  
2 stk. åpningsvinduer med kondens/ punktering. Tradisjonell belysning i himling.  
Trappeadkomst til lagringsloft.  
Dører tar i karm.  
Yttertak belagt med shingel/ belegg.  
Råte på trevirke, f.eks. ved ytterdør.  
Det er ikke montert snøfangere.

### Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

#### Romfordeling

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

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	31	62
<b>Bod</b>	0	0
<b>Bod</b>	0	0

### Kommentar

Enebolig S-rom gjelder bod, 3,38 m<sup>2</sup> innenfor bad, loftsetasje. Arealet er rundet ned til 3 m<sup>2</sup> i arealskjema.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Knut Forsaa	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	131	13		0	1201.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sørehavnveien 71

### Hjemmelshaver

Waaler Cathrine Kim Fasmer, Forsaa Knut

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vestvendt Beliggenhet på Sørehavn, Alvøen. Noe sjøutsikt.

Eneboligbebyggelse i området.

2,3 km. til Alvøen skole (1-7 trinn).

Mathopen skole; 4,5 km (1-7 trinn).

Barnehager i området.

13,3 km. vest for Bergen sentrum (Bystasjonen).

17,2 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Busstopp ved Alvøen gamle mølle, ca. 1,2 km.

Fine turmuligheter i området til f.eks. Alvøskogen, 2,1 km.

Haakonsvern (sjøforsvarets hovedbase), 5,6 km.

Mathopen idrettshall; 4,7 km.

Vestkanten; 6,3 km. Kjøpesenteret har et svært godt butikkutvalg, caféer, og flere restauranter. Det er også tilkomst til blant annet Vannkanten, et stort badeanlegg og Iskanten (isanlegg med skøyter og bowling).

### Adkomstvei

Sørehavnveien er privat vei.

### Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Septiktank på naboeiendom. Tanken er fra 2015.

### Om tomten

Opparbeidet tomt bygget i skrånende terreng. Store områder med plenpartier. Tomten er delvis omkranset med gjerder (stakittgjerde og flettverksgjerde). Høy hekk langs deler av tomten, i front mot Sørehavnveien.

Grusede biloppstillingsplasser. Port/ gjerde ved langside, hovedinngang. Utgang til terrasse/ murt platting belagt med steinheller. Overgang til altan/ terrasse fra murt platting.

to separate boder på tomten, hvor det ene bodhuset er inndelt i 2 rom.

Gode solforhold, sjønært.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2004

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Ja
Opplysninger fra eierne			Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon			Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen.			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL1890>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr, og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
131	13				
Adresse	SØREMAUN VEIEN 71		Byggeår		?
			Når kjøpte du boligen		2004
Postnr.	51 79	GOØVIK	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

\* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr, og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikrings-selskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

TRYG

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet

Polise-/avtale 78 28 301

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn FORSAA

Fornavn KNUT

Ny adresse MARI KOLLEN 51

E-post KNUT.FORSAA@OUTLOOK.COM

Tel. priv.

Postnr. 5136 Sted MJØLKERÅEN

Mobil 903 65 063

SELGER 2

Etternavn FASMER WAALEN

Fornavn CATHERINE KIM

Ny adresse MARI KOLLEN 51

E-post CKFWAALER@GMAIL.COM

Tel. priv.

Postnr. 5136 Sted MJØLKERÅEN

Mobil 924 44 662

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER**

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?  
 Ja  Nei ØDELACT RØR FOR VASK BAD 2. ETC.
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei KNUSTE RØR TIL VASK MED STAKE FJÆR.
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?  
 Ja  Nei SKAP FORAN FEIE LUKE / FLISEN SKORSTEIN BAD.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?  
 Ja  Nei VED NEDBØR ER DET INNSIG I KRYPKJELLER
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Ja  Nei MEN MAN KAN SE MED BLØTTE ØYNE AT SKEIUT
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
 Ja  Nei MAUR FOR NOENÅR TILBAKE, MUS ER DET NOG
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak / fasade?  
 Ja  Nei VED VOLDSSOM VIND HAR JEG SETT VANU PÅ SKORSTEIN
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei GJORT SELV.
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 UTBUS ER RENDUERT GJENNOM MANGE ÅR.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei BYTTET UT GAMMEL TRE VENK MED NYTT.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?  
 Ja  Nei NOEN STUKK KONTAKTER ER KNUST / LØSNET.
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei EL ARBEID / EN REKKE FIRMA.
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 EL I BOD / EL-BIL-LADER / NY UUMAT SIKKINGSKAP / VARME PUMPE
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei KUN FAG FOLK VIA MITT ANBU D.

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Ja  Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette  
 Ja  Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?  
 Ja  Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:  
 Ja  Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?  
 Ja  Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.  
 Ja  Nei **IKKE UTFØRT**

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP**

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Ja  Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt koste i e / økte fellesutgifter?  
 Ja  Nei

**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- DET HAR VÆRT EN DEL ELEKTIKERE SISTE 8-10 ÅRENE
- STRØM TIL BOD
  - EKSTRA SIKRING SKAP BOD
  - EL BIL LADER
  - NY INNMAT HØVED SIKRING SKAP
  - NP HIGH-END VARME PUMPE.
  - STRØM TIL KRYD KJELLER.

BOD UTE BLE RENOVERT I MANGE ÅRFRA LØNN TIL LØNN.  
FERDIG OG TATT I BRUK CA 2017-2018.

DET ER NOE KNOSE E STUKK I HUSET,  
ENTÆN DÅRLIG FESTET ELLEN ØDELACT  
AV RØFF HÅNDTERING. NOEN ER BLINDET.

HUS ER GENERELT SLITENT OG TRENGER PLEIE.

- ALLE VINDUER + DØR I STUE ER KLAR FOR BYTING.
- RESERENDE GAMLE VINDUER ER MALT IGJEN OG  
KAN VÆRE VANSKELIG Å ÅPNE. (EVNT TRUTNET)

Sted / dato

BERGEN 10/9-24

Sign. selger 1

Knut Fosses

Sign. selger 2

Arthur K. Fosses

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240349	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Knut Forsaa	Cathrine Kim Fasmer Waaler
<b>Gateadresse</b>	
Sørehavnveien 71	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GODVIK	5179
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7828501

Document reference: 1505240349

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Har knust original rør til vasken bad 2 etg med stakefjær. Reperasjon var rør fra vask til sluk for dusj. Kan ikke bruke originalt rør, da blir det vått på gulv 1 etg.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Nytt bad ble kjøpt og bygget av Gården VVS i 2003 men papirer er gått tapt så vi kan ikke bevise det.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse I 2003
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Puttet på rør kjøpt på biltema fra vask bad 2 etg til sluket for dusj etter at jeg knuste rør inni veggen med en stakefjær.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Når det regner renner det vann inn i krypkjeller, det renner også ut igjen via ett drenerings hull i golvet. Har brukt Rotor avfukter i krypkjeller og kunne da fint bruke det til å oppbevarings rom til alt mulig.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Ved heftig vær med kraftig vind og regn har jeg sett vann på skorstein. Kan se ut som feieren har mistet kulen sin på en av stålpannene på taket ved skorstein. . Bulk med penetrering.. Tettet med asfalt masse.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Feieluken er inni ett skap. Enten må skap vekk eller feieluken re-lokaliseres. Fliser på skorstein bad har fått anmerkning på kontroll.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Man kan se med det blotte øye at ting ikke er beint.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det var maur for mange år siden. Vi hadde en skadedyr mann som sprayet middel langs veggene. Har ikke vært plaget med maur siden. Musefangeren fanger mus så svaret er ja på mus.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse Kjell Hansen 2011 Legge varmekabel i stor bod. Sønnico 2017 All el i stor bod. Elektroinstallasjon 2019 Heat-it termostater for smart styring... Noe svakt utført jobb..med rammer som ikke er perfekt etc. 2020 One co. eease ladestasjon, varmepumpe, ny innmat sikring skap, strøm til kjeller. Dokumentene er i en perm som følger med huset.  
 Arbeid utført av Flere firma

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

feieluke inni skap 1.etg påpekt ved kontroll. Skap vekk eller flyte feieluke. Fliser på skorstein bad 2 etg påpekt med kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

eeasy ladeboks montert vegg stor bod 2020. sikring 20 amper. (Volt = 220) har normalt software begrenset lading til 18 ampere for å ikke tyne sikringen. 220x18= 3960w eller 3,96kwt lading. Har normalt brukt denne i samspill med tibber+pulse. Da blir ladestrømmen justert ned automatisk hvis total belastning nærmer seg 40amp som er hoved sikring for hus+bod. Arbeid utført 2017 av Sønnico (Strøm til bod) og 2020 av one co. (Selve Lade stasjonen) Eeasy har funksjon i appen for å overføre eierskap til ny eier.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Alt som heter planker og bjelker som er byttet gjennom årene er gjennomført av meg utover en ståldrager i stuen som ble montert av brødrene Morten og Tarjei Hatlem. Og hth Kjøkken montert av HTH.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt som heter planker og bjelker som er byttet gjennom årene er gjennomført av meg utover en ståldrager i stuen som ble montert av brødrene Morten og Tarjei Hatlem. Og hth Kjøkken montert av HTH.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er tinglyste føringer på hva naboeiendommen kan putte foran sjø utsikten. Vedlagt i perm som følger med huset.

## Tilleggs kommentar

Les også grundig gjennom tilstands rapport laget av Torgeir Wiig i forbindelse med salg av hus.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Forsaa	2d97b24725ddf2317046d76 373aec6aca87b2ea4	27.09.2024 15:17:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

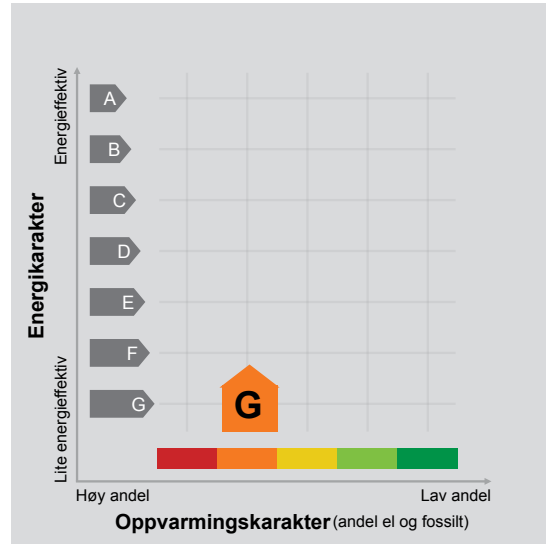
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Catherine Kim Fasmer Waler	6d3ae781532656609cfa85 5919a556b26c9dc32d	27.09.2024 15:21:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240349

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Sørehavnveien 71
Postnummer	5179
Sted	GODVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139590031
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31445
Dato	27.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

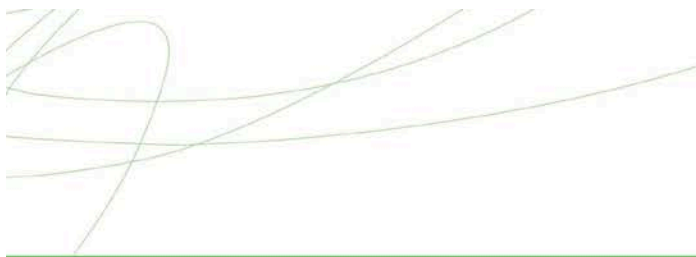
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1890
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	118
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

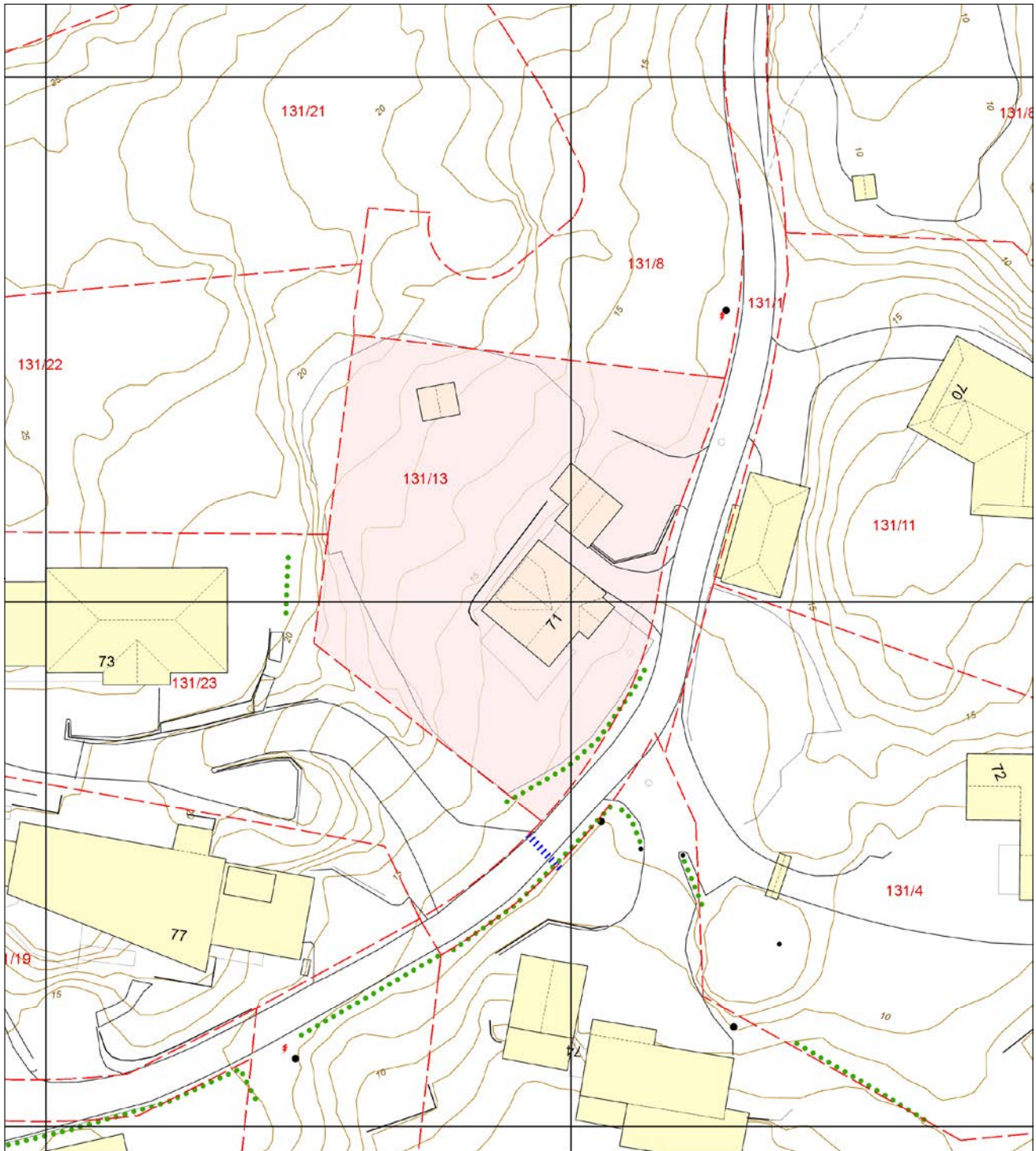


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 25.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 131/13/0/0  
Adresse: Sørhavnveien 71, 5179 GODVIK



- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker      | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗⊗⊗ Allé             | • Mast       |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                      | ••••• Hekk           | ⚡ Skap       |
| ■ Bygning                          | - - - - - Gangveg og sti           | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg           | - - - - - Traktorveg               | ⚡ EL Nettstasjon     | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                      | ⊗ InnmåltTre                       | ○ Ledning kum        |              |





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 131/13/0/0  
Utlistet 25. september 2024

### 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
260404248	Grunneiendom	0	Ja	1 200,8 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">9260000</a>	30	LAKSEVÅG. ALVØEN - KONGSHAMN - RAMSVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.1994	<a href="#">199707536</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">9260000</a>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	98,7 %
<a href="#">9260000</a>	310 - Kjørevei	1,3 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Alvøen	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	#5	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">9260013</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 131 BNR 26 OG 27, SØREHAVN	3	<a href="#">201536270</a>
<a href="#">9260005</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 131 BNR 3 OG 8	3	<a href="#">200014638</a>

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk 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 25. september 2024



## 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 arealdel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **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.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

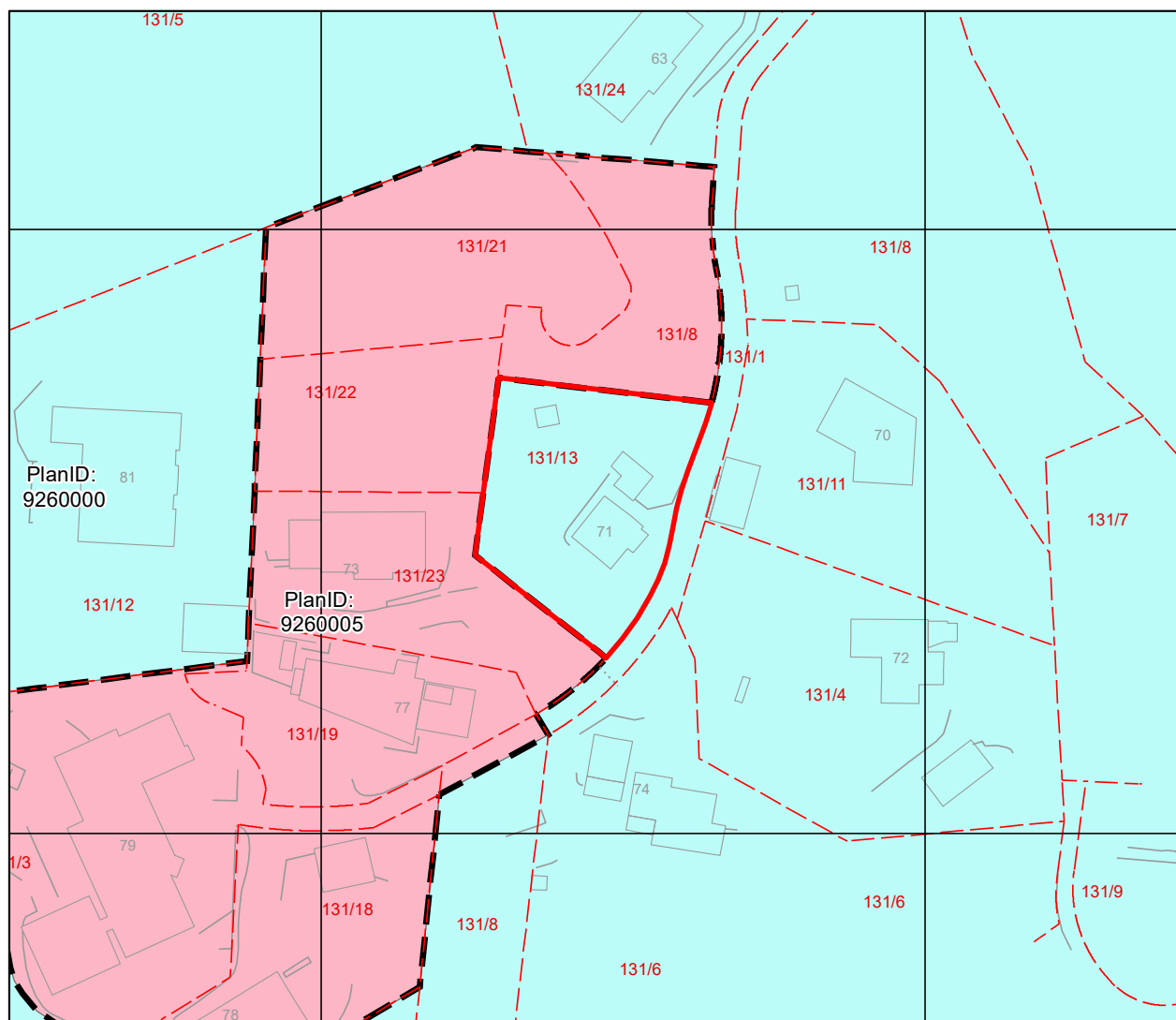
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 131/13/0/0  
Dato: 25.09.2024 Adresse: Sørehavnveien 71

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
9260000, 9260005

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

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



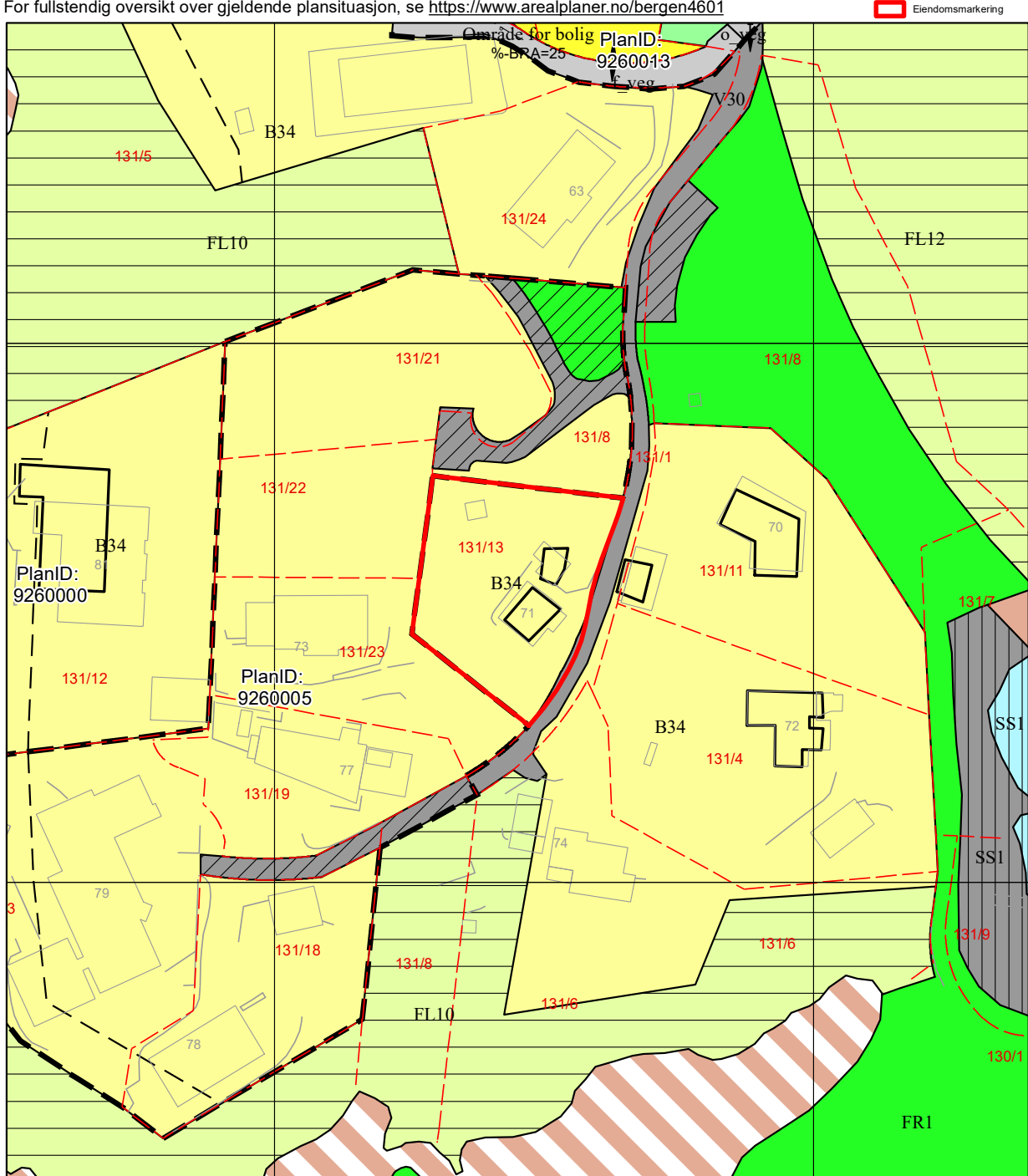
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000  
Dato: 25.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 131/13/0/0  
Adresse: Sørehavneveien 71


BERGEN  
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>





## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

 1211 - Byggegrense


 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1222 - Frisiktlinje


### Plangrense


 Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


### Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Annet byggeområde

 Kjørevei


 FRIOMRÅDER

 Friluftsområde (på land)

 Privat småbåtanlegg (land)

 Privat småbåtanlegg (sjø)

 Felles avkjørsel


 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn


 Annet kombinert formål

### Arealformål PBL §12-5


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

 1110 - Boligbebyggelse

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

 2010 - Veg

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3040 - Friområde




BERGEN  
KOMMUNE

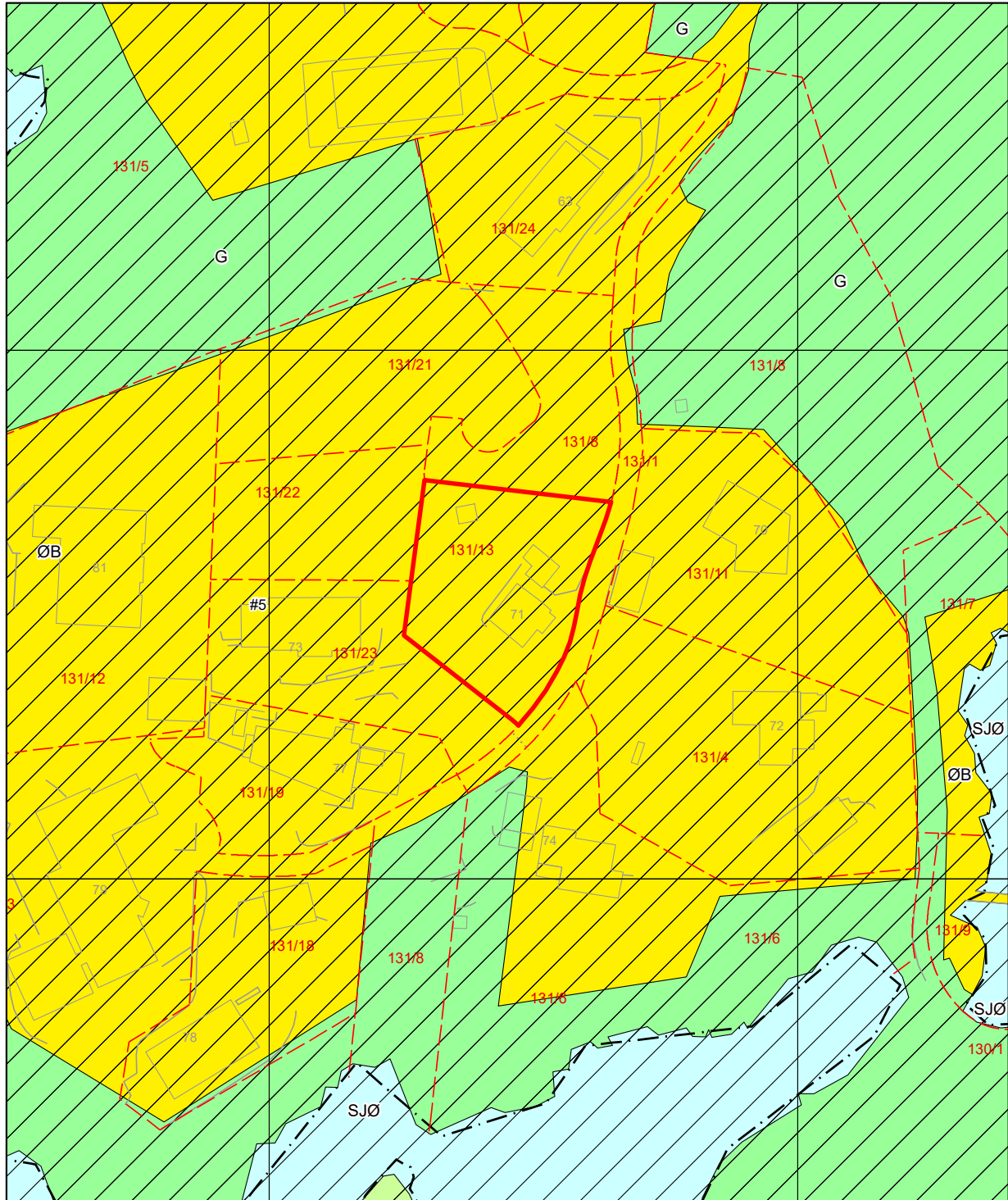
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 131/13/0/0  
Dato: 25.09.2024 Adresse: Sørhavanveien 71










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

 Eiendomsmerking (1)





## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn landskap		Grønnstruktur
			LNF
			Bruk og vern av sjø og vassdrag

## § 1 NAVN

Lagets navn er Alvøen Lokalforening.

## § 2 FORMÅL

Laget har til formål å:

1. Samle alle stedets innbyggere og virksomheter for å ivareta det enkelte medlems- og fellesskapets interesser.
2. Medvirke til, ved hjelp av egeninnsats og medlemskontingent, å holde veier og grøntanlegg i hevd, og verne om Alvøens særpreg.
3. Fremme/støtte trivselsfremmende tiltak.

## § 3 ORGANER

Lagets organer er:

1. Årsmøtet
2. Medlemsmøter
3. Hovedstyret
4. Gruppestyrer

## § 4 MEDLEMSKAP

1. Det skilles mellom tre former for medlemskap:
  - a. Medlem av hovedlaget (huseier/leietaker)
  - b. Medlem av en av lagets grupper
  - c. Støttemedlem
2.
  - a. Alle som er bosatt i Alvøen er berettiget til medlemskap
  - b. For å oppnå medlemskap i en av lagets grupper under 1b, behøver en ikke være bosatt i Alvøen. Et slikt medlemskap skal avgjøres av gruppestyret.
  - c. Medlemskap i hovedlaget gir ikke automatisk medlemskap i en av lagets undergrupper.
  - d. De som ønsker tilknytning til foreningen, men hvis medlemskap ikke dekkes av punkt 1a, kan opptas som støttemedlem dersom de godtar lagets vedtekter.
3.
  - a. Innmelding skjer på medlemsmøte eller til hovedstyret.
  - b. Utmelding skjer skriftlig til vedkommende styre.
  - c. Hovedstyret kan suspendere/ekskludere et medlem som etter grundig vurdering finnes uskikket for medlemskap

## § 5 ÆRESMEDLEM

Etter enstemmig innstilling fra styret kan årsmøtet oppta som "Æresmedlem" den som har gjort laget særlig stor tjeneste.

#### § 6 KONTINGENT

- Årsmøtet fastsetter kontingenten både for medlemskap i hovedlaget og i undergruppene.
- Årskontingenten kan innkasseres halvårsvis.
- Styret har fullmakt til å redusere eller ettergi kontingent.

#### § 7 ÅRSMØTET

1. Årsmøtet er lagets høyeste myndighet. Det trer sammen hvert år innen utgangen av mars måned. Regnskapet avsluttes pr. 31.12. året før.
2. Innkalling til årsmøtet kunngjøres tre uker før det holdes.
3. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være styret i hende innen 31.12 året før.
4. Saksliste med saksbilag skal være medlemmene i hende senest en uke før årsmøtet.
5. Saker som ikke er ført opp på årsmøtets saksliste kan årsmøtet ikke behandle.
6. Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er lovlig innkalt, jfr. dog vedtektene § 17 om oppløsning.

#### § 8 ÅRSMØTETS OPPGAVER

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Åpning av årsmøtet
2. Godkjenning av Innkalling/dagsorden
3. Valg av ordstyrer
4. Valg av referent og 2 til å signere protokoll
5. Godkjenning av Årsmelding for forrige år
6. Godkjenning av revidert Regnskap for forrige år
7. Innkomne saker
8. Fastsettelse av kontingent for neste år
9. Godkjenning av Budsjett for inneværende år
10. Valg

Ad pkt. 5, Valg;

1. Styret består av Leder, nestleder, regnskapsfører og 2 styremedlemmer samt 1 varamedlem.
2. Leder og regnskapsfører velges særskilt for ett år. De øvrige medlemmer for to år, og tildeles styreoppgaver av styret selv.
3. Ved valg av styremedlemmer kreves alminnelig flertall (dvs. kandidaten må få over 50% av de avgitte stemmer, blanke stemmer holdes utenfor). Oppnås ikke dette ved første votering, foretas bundet omvalg mellom de to som har oppnådd flest stemmer. Ved stemmelikhet her skal det foretas loddtrekning.
4. Velge 2 revisorer samt 1 vararevisor for 2 år.
5. Velge valgkomite, etter innstilling fra styret, bestående av 3 representanter for 2 år.
6. Valgene foregår skriftlig. Når det foreligger bare ett forslag, kan valg foretas ved akklamasjon.
7. Ingen medlemmer kan nekte å motta valg til tillitsverv.

### § 9 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

1. Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret bestemmer det, eller når minst 1/3 av de stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremlegger krav om dette.
2. Ekstraordinært årsmøte kan kun behandle og fatte vedtak i saker som står på sakslisten, og som er årsak til at møtet innkalles. Ekstraordinært årsmøte innkalles med minst fjorten dagers varsel.

### § 10 MEDLEMSMØTE

Medlemsmøte fatter vedtak i saker som styret ikke har fullmakt til å avgjøre og som ikke hører under årsmøtet.

### § 11 STYRET

1. Styremøter blir avholdt så ofte det er nødvendig av hensyn til saksmengden.
2. Til styremøtene har medlemmene møteplikt. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal melding om dette gis i god tid til styrets leder eller regnskapsfører.
3. Styret er vedtaksdyktig når minimum halvparten av de valgte representanter deltar.
4. Styreleder i fellesskap med et styremedlem gis signaturrett.

### § 12 STYRETS OPPGAVER

1. Ivareta medlemmenes interesser.
2. Forvalte lagets midler i henhold til budsjett.
3. Innkalle til årsmøtet, utarbeide budsjett og forberede de saker som skal behandles.
4. Fremme trivselsfremmende tiltak.
5. Sørge for at vedtak fattet av årsmøtet og medlemsmøte blir realisert.
6. Innkalle til medlemsmøte etter behov.
7. På vegne av medlemmene følge opp vei og veihold for de veier dekket av veikart, herunder rette eventuelle krav for dekning til de som forvolder skade eller medfører unormal slitasje.
8. På vegne av medlemmene beslutte tilskudd til legging av dekke iht gjeldende fordelingsnøkkel/sedvane.
9. Påse at brukere, oppsittere og andre som utfører arbeid på eller i direkte nærhet av veier dekket at veikart utfører dette uten utilbørlig hinder for andre. Eksempelvis nevnes: krav om tilkomst/evt. tilrettelagt omkjøring, rutiner for varsling av de berørte ved stengning, reparasjon av direkte påførte skader osv.

### § 13 FORVALTNING

Regnskapsfører er ansvarlig for alle inn- og utbetalinger. Han/hun skal forelegge lederen disse for godkjenning. Lagets midler innsettes regelmessig på bankkonto.

#### § 14, REVISJON

1. Revisorer skal gjennomgå regnskap, kasse og verdipapirer. Enhver verdikontroll og revisjonsantegnelse skal innføres i regnskapsprotokollen og forelegges styret.
2. Revisjonsberetning skal før regnskapet forelegges årsmøtet, være undertegnet av revisorer.
3. Årsmøtet skal godkjenne regnskapet.

#### § 15 AVSTEMNINGSREGLER

- 1)
  - a) Årsmøtedeltaker med stemmerett er det medlem av hovedlaget som har betalt sin kontingent (jfr.§ 4 pkt. 1a). Medlemmet kan la seg representere av et annet familiemedlem, dersom han/hun har gitt fullmakt til vedkommende. (Fullmaktsinnehaveren må være myndig)
  - b) Støttemedlemmer kan delta på årsmøtene/medlemsmøtene med tale og forslagsrett, men ikke stemmerett.
- 2) Medlemsmøtene er åpen for alle husstandsmedlemmer. Husstandsmedlemmer har tale- og forslagsrett, men i saker som krever avstemming gjelder samme regler som i punkt 1.
- 3) På årsmøter, medlemsmøter og styremøter fattes alle vedtak med simpelt flertall når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

#### § 16 VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer kan kun behandles på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter særlig oppføring på saklisten. For å fatte vedtak kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer jfr. §15 pkt. 1a.

#### § 17 OPPLØSNING

Laget kan oppløses av ordinært årsmøte med 2/3 flertall av lagets stemmeberettigede medlemmer jfr. §15 pkt. 1a. For at slikt vedtak skal være gyldig, må forslaget om oppløsning være ført på årsmøtets sakliste.

Ekstraordinært årsmøte kan avgjøre oppløsning med alminnelig flertall av de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer jfr. §15 pkt. 1a.

Det årsmøtet som vedtar oppløsning, avgjør også hva som skjer med lagets midler.

NB: Eventuelle vedtekter for undergrupper av laget vil bli utarbeidet når og om behovet melder seg.

## PROTOKOLL - Årsmøtet for 2023 (i 2024)

### Årsmøte i Alvøen Lokalforening 8. februar 2024

Det var 25 deltakere på årsmøtet, derav 22 stemmeberettigede.

1. Innkalling/dagsorden ble **enstemmig godkjent**.
2. **Oddmund** ble valgt til ordstyrer.
3. **Marit Hultman Fosso** ble valgt som referent.
4. **Geir Myking** og **Therese Skogstrand** ble valgt til å underskrive protokoll.
5. Årsmelding ble publisert på alvoen.org 29.01.24, og ble **enstemmig godkjent** med mindre endringer.
6. Regnskap var gjennomgått og godkjent av revisorer. Årsmøtet **godkjente** regnskapet **enstemmig**.
7. Inkomne saker
  - 7a. Ramsvikveien, informasjon om status. Må holdes ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt. Det bør skje noe i 2024.
  - 7b. Styrets forslag enstemmig vedtatt.
  - 7c. Styrets forslag enstemmig vedtatt.
  - 7d. 4 stemmer for medlemmets forslag. Flertallet (18) stemmer for styrets innstilling.
  - 7e. Første avstemning ble avbrutt. 3 stemmer for medlemmets forslag. Flertall (19) stemmer for styrets innstilling
  - 7f. Innfridd, så bortfaller.
8. Kontingent for 2025: Årsmøtets flertall (antall stemmer) **vedtok**:
  - a. **kr. 1500,- for ordinært medlemskap**
  - b. **kr.400,- for støttemedlemskap**
9. Budsjettforslag ble fremlagt. Deretter ble budsjettet **enstemmig godkjent**.
10. Valg

Valg ble innledet av valgkomiteen ved ordstyrer og deretter praktisk gjennomført av ordstyrer.

<b>Styret</b>	
Leder	Stein Andre Kaalaas, 1 år
Regnskapsfører	Ole Jørgen F. Nilsen, 1 år
Styremedlem	Monica Schelander, 2 år
Styremedlem	Marit H Fosso, 2 år
Styremedlem	<i>Stian Ansnes</i>
Varamedlem	Yngve Åsvang, 2 år
<b>Revisorer</b>	
Revisor	Monica Parmann, 2 år
Revisor	<i>Bjørn Morten Myrtvedt</i>
Vara revisor	Marit Songe Parmann, 2 år
<b>Valgkomite</b>	
Medlem	Didrik Fasmer, 2 år
Medlem	Pål Albro, 2 år
Medlem	<i>Andreas Morland</i>

Rett protokoll (dato / sign.):

28.04.2024  
*Bianca Mohn*

29.04.2024  
*Therese Stokke Skogstam*

# Nabolagsprofil

Sørehavnveien 71 - Nabolaget Alvøen - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Alvøen bru Linje 42, 49	13 min	0.9 km
Bergen Linje F4, L4, R40	19 min	13.8 km
Bergen Flesland	22 min	

## Skoler

Alvøen skole (1-7 kl.) 342 elever, 20 klasser	23 min	1.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	10 min	5.7 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 36 klasser	13 min	7.1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	14 min	6.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	14 min	9.4 km

«Stille, landlig, sjø og fiske»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Naboskapet

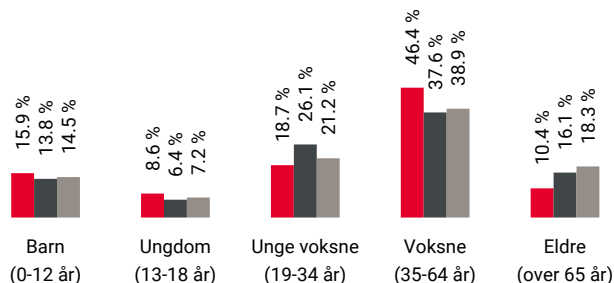
Godt vennskap 81/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alvøen	701	261
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kanutten barnehage (0-5 år) 87 barn	6 min	2 km
Håkonshella Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min	2.6 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 80 barn	6 min	2.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Godvik	7 min
Kiwi Godvik	7 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



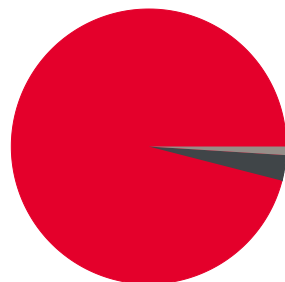
### Støynivået

Lite støynivå 92/100

## Sport

⚽ Alvøen skole	22 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	1.7 km	
⚽ Janaveien ballplass	27 min	🚶
Ballspill	2 km	
🚲 Sprek & Blid Drottningsvik	9 min	🚗
🚲 EVO Godvik	8 min	🚗

## Boligmasse

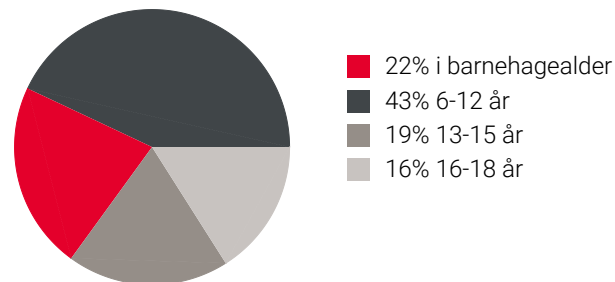


- 96% enebolig
- 3% rekkehus
- 1% annet

## Varer/Tjenester

📍 Drottningsvik Senter	9 min	🚗
📍 Drottningsvik apotek	9 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

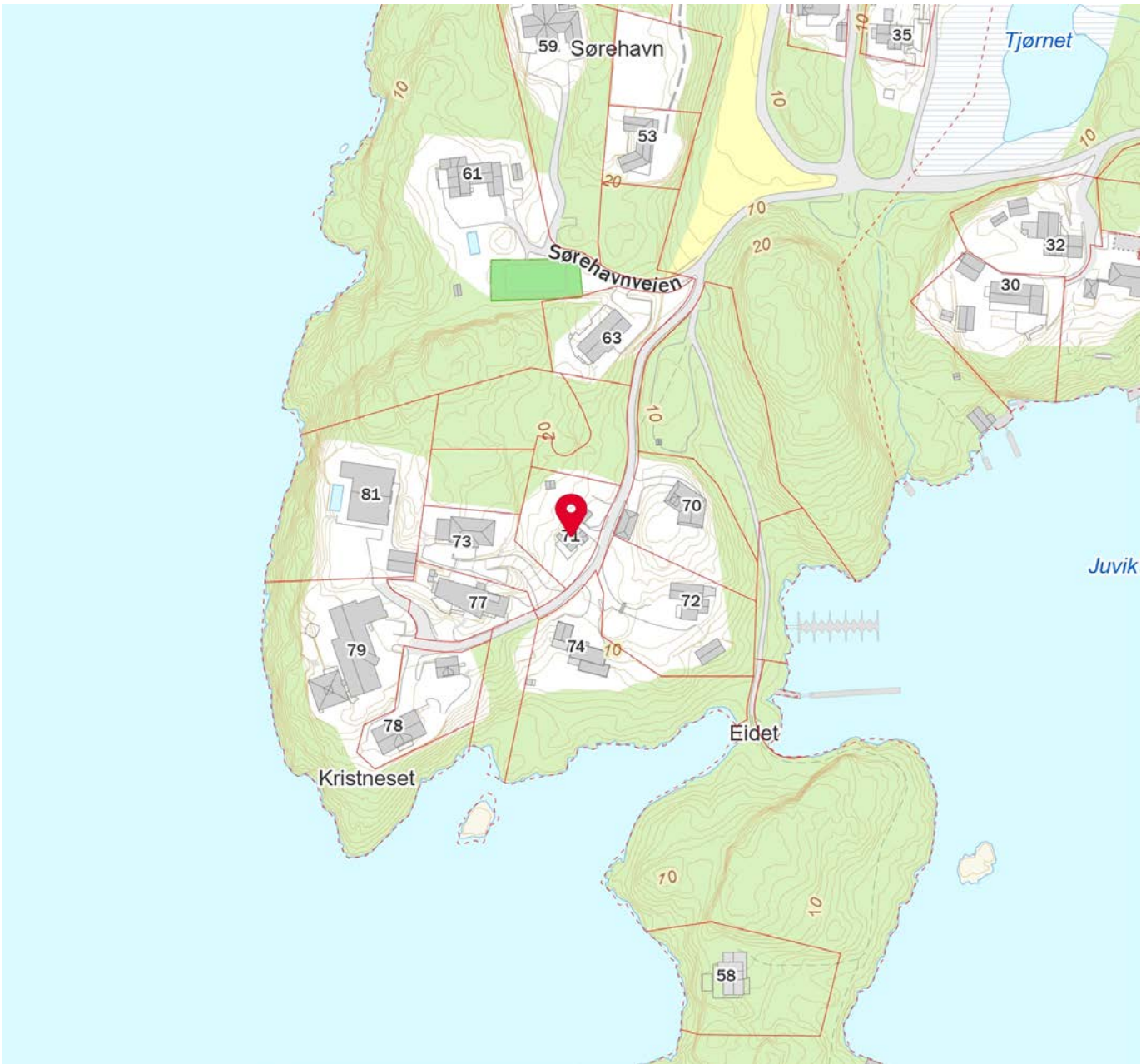
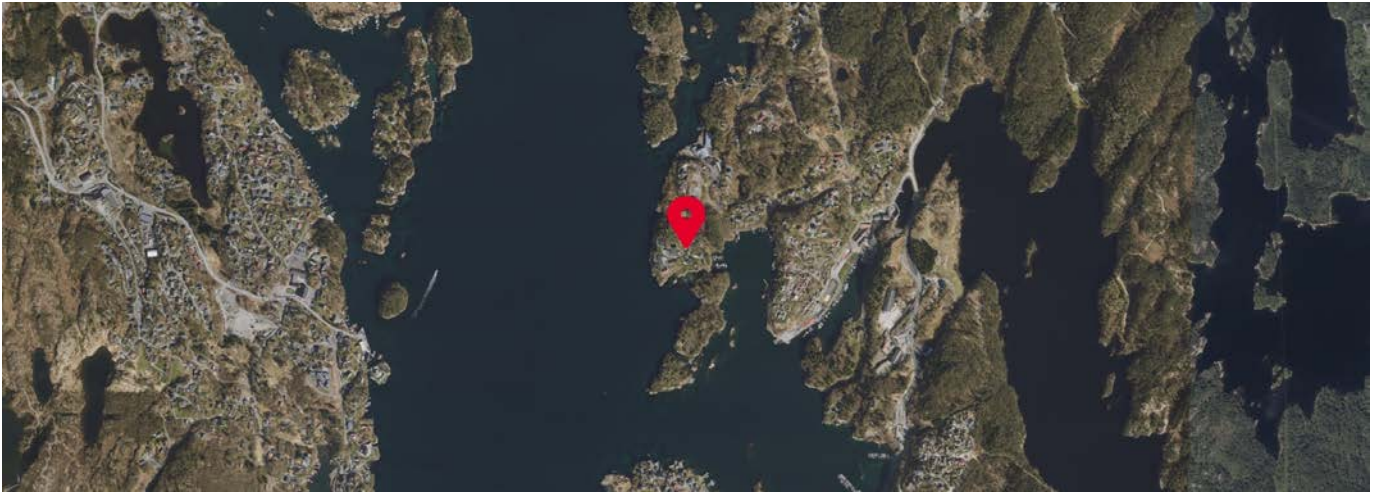


0% 46%

- Alvøen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Sørehavneveien 71  
5179 GODVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Daniel Midttveit**Telefon:** 412 07 389  
**E-post:** daniel.midttveit@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre