



aktiv.

Kråkenestoppen 60, 5153 BØNES

**Flott familiebolig i ende av
blindvei med god standard og
barnevennlig beliggenhet | Solrikt
| Parkering i garasje |**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 390,-
Total ink omk.: Kr 6 151 390,-
Felleskostn.: Kr 1 042,-
Selger: Christian Fernández
Hovland
Ivita Fernández Hovland

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 138/146 kvm
Tomtstr.: 976 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 1413
Gnr. 20, bnr. 1397
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1506260025

Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Kråkenestoppen 60! En flott halvpart av tomannsbolig over tre plan med stor terrasse som strekker seg rundt hele boligen, garasje og svært gode solforhold. Boligen ligger høyt og fritt i et veletablert nabolag med kort avstand til skole, barnehage matbutikk og busstopp - en perfekt bolig for familien!

Kort oppsummert:

- Velholdt familiebolig med god planløsning
- Parkering i garasje m/elbil-lader og biloppstillingplass på egen tomt
- Stor terrasse rundt huset (60m²)
- God bodplass
- Skjermet beliggenhet i ende av en rolig gate
- Gangavstand til skole, barnehage, buss og butikk

Velkommen til visning - husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 60 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré - 2.4m², hall m/trapp - 18.6m², bad - 6.4m², bod - 1.7m², soverom - 6.7m², soverom - 11.3m²

BRA-e: 8 kvm Utvendig bod - 2.2m², utvendig bod - 8m²

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Stue - 31.8m², kjøkken - 12.4m², vaskerom - 4m², bod - 2m²

3. etasje

BRA-i: 26 kvm Loftstue m/trapp - 16.2m², soverom - 9.6m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

60 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

976 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel/parkering. Terrasse på oppside av bolig.

Beliggenhet

Kråkenestoppen 60 ligger i et stille og innbydende boligområde der naturen alltid er rett rundt hjørnet. Her bor du i et nabolag med lite trafikk og en behagelig atmosfære, perfekt for både barnefamilier og alle som ønsker et fredelig sted å komme hjem til. De mange turstiene og grøntområdene i nærheten gjør det enkelt å komme seg ut i frisk

luft, enten du tar en rask ettermiddagstur eller en lengre søndagstur.

Kollektivtilbudet er godt, og bussene tar deg raskt til både sentrum og andre bydeler. Om du kjører selv, er adkomsten enkel og parkeringsforholdene gode. I nærmiljøet finner du både Løvestakken barnehage og Bønes skole, og dagligvare, post i butikk, frisør og hobbybutikk er kun en kort kjøretur unna på Bønes nærsenter. Her er også ulike idrettsanlegg og fritidstilbud som gjør hverdagen komplett.

Kråkenesdalen er et veletablert og harmonisk boligområde med en fin blanding av leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Et sted der folk i alle aldre trives og hvor trygghet og et godt bomiljø står sterkt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Løvestakken barnehage (1-5 år) 0.8 km

Gullstølsbotn barnehage (1-5 år) 0.9 km

Naturbasen friluftsbarnhage (1-5 år) 1.1 km

Skoler:

Bønes skole (1-7 kl.) 0.9 km

Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 1.1 km

Storetveit skole (8-10 kl.) 3.8 km

Hop skole (8-10 kl.) 5.6 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 5.6 km

Årstad videregående skole 5.6 km

Fyllingsdalen videregående skole 5.9 km

Offentlig kommunikasjon

Busstopp: Kråkenestoppen, Linje 14, 15, 49 - 0,5km

Bybane: Kristianborg, Linje 2 - 3,7 km

Tog: Jernbanestasjonen i Bergen - 7,6km

Flyplass: Bergen Flesland - 10,3km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein, taket er besikket fra takfot og takvindu. Det ble påført takfornyning i 2014. Pipe er innkledd i 2014.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse oppmålt til ca 60m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. RH i vegg ble målt til 40.2%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40.2% ved en temperatur på 21 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1992.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassebord ligger for tett i enkelte områder, vann blir her liggende.

Konsekvens/tiltak: Terrasseborden bør ligge med avstand slik at vann får drenere vekk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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.

1.Etasje - Bad - 6.4m2 - Overflater vegger og himling

mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater.

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

1.Etasje - Bad - 6.4m2 - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater.

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

1.Etasje - Bad - 6.4m2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

1.Etasje - Bad - 6.4m2 - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.Etasje - Vaskerom - 4m2 - Overflater Gulv

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Grunnet alderen på belegget må det påberegnes tiltak.

2.Etasje - Vaskerom - 4m2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegget varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp,.

2.Etasje - Vaskerom - 4m2 - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

Andre installasjoner

Varmepumpene har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Tiltak i form av service eller utskiftning må påberegnes.

Fuktsikring og drenering

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TGIU

1. Etasje - Bad - 6.4m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Paradis Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte alle vinduer og dører. Byttet kledning syd vegg samt etterisolering på vegg.

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

Svar: Ja

Fant noen skjeggkre i 1 etasje. Bergen Skadedyrkontroll kom og la ut gift i hele huset langs lister. Har ikke sett skjeggkre etter at dette ble gjort.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bergen Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: La ut gift langs alle gulvlistene i huset.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: B.O ELEKTRO

Beskrivelse av arbeidet: Div omlegging av el-anlegg i forbindelse med nytt kjøkken, samt omtrekking av kurs til vask/tørk til 2 stk kurser. 10A kurser.

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

Svar: Ja

2011 ble det utført målinger fra tidligere eier. Verdi var 100/25, fikk beskjed om at det var OK.

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

Svar: Ja

Tilstandsrapport fra når vi kjøpte huset. Har ikke dette i papirformat, men på e-post.

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

Svar: Ja

Mikrobølgeovn fungerer, men den roterer ikke.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje (intern): Entré - 2.4m2, hall m/trapp - 18.6m2, bad - 6.4m2, bod - 1.7m2, soverom - 6.7m2, soverom - 11.3m2

1. Etasje (ekstern): Utvendig bod - 2.2m2, utvendig bod - 8m2

2. Etasje: Stue - 31.8m2, kjøkken - 12.4m2, vaskerom - 4m2, bod - 2m2

3. Etasje: Loftstue m/trapp - 16.2m2, soverom -9.6m2

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør

beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Det er innlagt fiber

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe i 1 og 2. Etasje.

Elektrisk oppvarming

Varmekabler i entre, hall m/trapp og bad.

Varmepumpe i 1 og 2 etasje.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 000 000

Omkostninger kjøper

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 390 (Omkostninger totalt)

168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

6 151 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 168 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 171 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 277 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 818 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 204 406 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 817 625 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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.

Vannavgift

Kr 3 890 for år 2026

Tilbud om lånefinansiering

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

Huseierlag

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales i to terminer hvert år.

Fellesutgifter utgjør kr 12 500,- per år og inkluderer:

- Fellesavtale kabel-TV og bredbånd (fiber)
- Foreningens felleskasse
- Garasjeavgift

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 042

Sameiet

Sameienavn

Kråkenestoppen 30-122

Organisasjonsnummer

921404816

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 1413, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 1397, seksjonsnummer 15 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:

4601/20/1413/1:

16.03.1992 - Dokumentnr: 6697 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bg.Komm.v/Anleggsseksj.

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om gjerdeplikt og opparbeidelse av ubebygd areal

Med flere bestemmelser

Tomtekjøpernes gjensidige rettigheter og plikter, rettigheter for selger og off. etater m.v.

A.494

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1992 - Dokumentnr: 8367 - Erklæring/avtale

05.12.1991 - Dokumentnr: 31664 - Målebrev

Midl.forr. over bnr. 1406 utskilt fra bnr. 422 og bnr. 1340 med samlet ca. areal: 430 m².

Overført fra: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:1413

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1992 - Dokumentnr: 6695 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

A.494

01.01.2020 - Dokumentnr: 102210 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:1413 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - boligbygg datert 30.04.1992

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

- En del av boden i underetasjen er revet til fordel for "hall"
- Hall er innredet som kjelelrstue
- Hele loftsetasjen er tegnet inn som uinnredet loft, ikke soverom og stue.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.04.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av to reguleringsplaner

- PlanID: 6170063 "FYLLINGSDALEN. BØNES ØST, FELT 19A, PLAN FOR BEBYGGELSE".

En mindre reguleringsplan som dekker 95,8% av eiendommen

- PlanId: 6170000 "FYLLINGSDALEN. DELER AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6"

En eldre reguleringsplan som dekker 4,2% av eiendommen

Reguleringsformål er fordelt på følgende måte:

- 83,8% er regulert til konsentrert småhusbebyggelse
- 9,8% er regulert til gangvei
- 1,9% er regulert til felles gangareal
- 0,2% er regulert til felles lekeareal

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 6605002 "FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1387, BØNES". En mindre reguleringsplan som omfatter nabobebyggelsen.

PlanID: 6175100 "FYLLINGSDALEN. BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, FELT B19A,

BEBYGGELSESPLAN ". En mindre reguleringsplan som omfatter nabobebyggelsen.

Kommuneplan

- Hele eiendommen dekkes av kommuneplanens arealdel 2018
- Arealformål i kommuneplanen er "bebyggelse og anlegg", nærmere beskrevet "Ytre fortettingssone"
- Hele eiendommen ligger i gul sone for luftkvalitet

Ny kommuneplan

- Planlegging av ny kommuneplan "Kommuneplanens arealdel KPA 2027" er iverksatt.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461
6600000 30 FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 10 3 190411399
6170005 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 13,ENDRING AV REGULERT
TOMTEGRENSE 3 190240101
6605000 31 FYLLINGSDALEN. BØNES PLANOMRÅDE 10 FELT B21/20 3 190140185
6170208 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1501 OG 1535, BØNES, KRÅKENESDALEN
3 200103298
6170204 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 422, KRÅKENESTOPPEN,ENDRING
PLANOMRÅDE 6 3 190530467
6170201 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1261, BØNES, DEL AV FELT B19B 3
190330313
6175900 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1266, BØNES, FELT B19A, PLAN FOR
UTBYGGING 3 199717008
6605001 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1387, BØNES, PLANOMRÅDE 10 FELT 20/
21 3 190431178
6600003 31 FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 386 MFL., BOLIGOMRÅDE B23 -
R.3.660.00.03A 3 190430471
60310000 34 FYLLINGSDALEN. GNR 19, KRÅKENES, VERNEPLAN KONOW LUND 5
200719964
30380000 30 FYLLINGSDALEN. GNR 19 BNR 5, KRÅKENES 3 -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

20/393 301557562 - Enebolig Rammetillatelse 09.12.2025 202513958
20/393 301557653 - Enebolig Rammetillatelse 09.12.2025 202513958
20/393 301557618 - Enebolig Rammetillatelse 09.12.2025 202513958
20/393 301557583 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 09.12.2025
202513958
20/393 301557588 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 09.12.2025
202513958
20/384 13943516 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/brenning

06.12.2021 -

20/327 139422473-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 31.10.2016 201632345

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering
8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)
26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtagelse per stk.
9 900 Fotograf
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 121 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

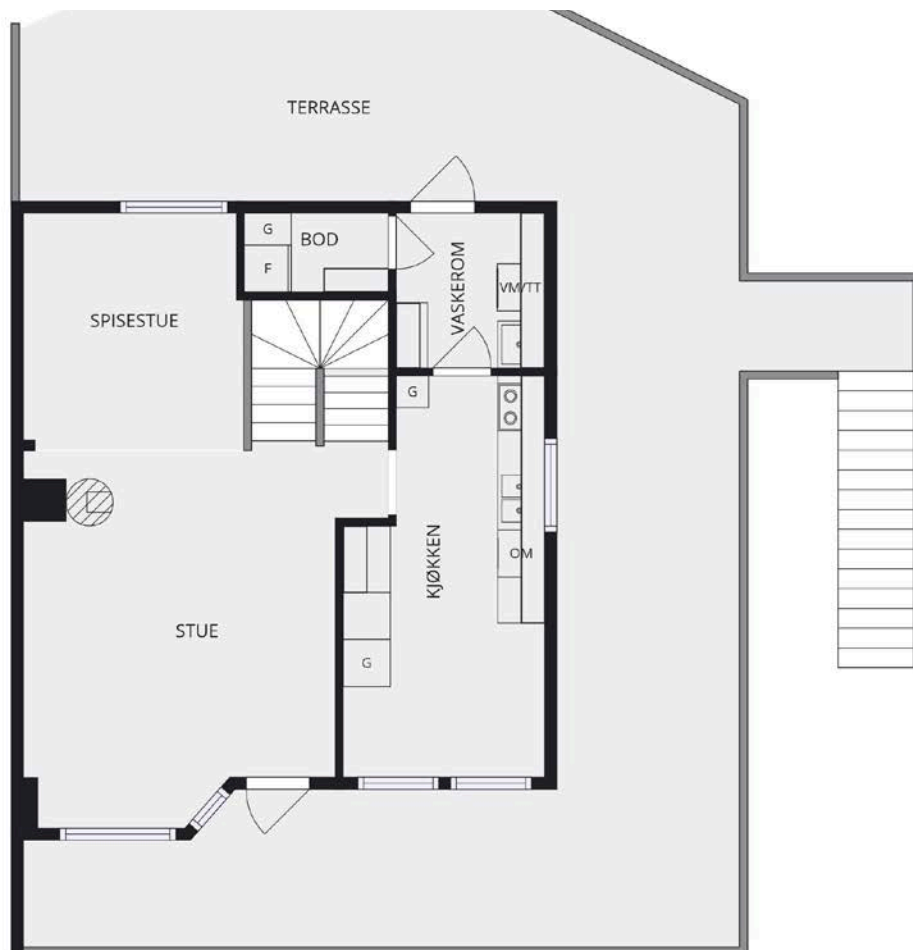
Oppdragstaker

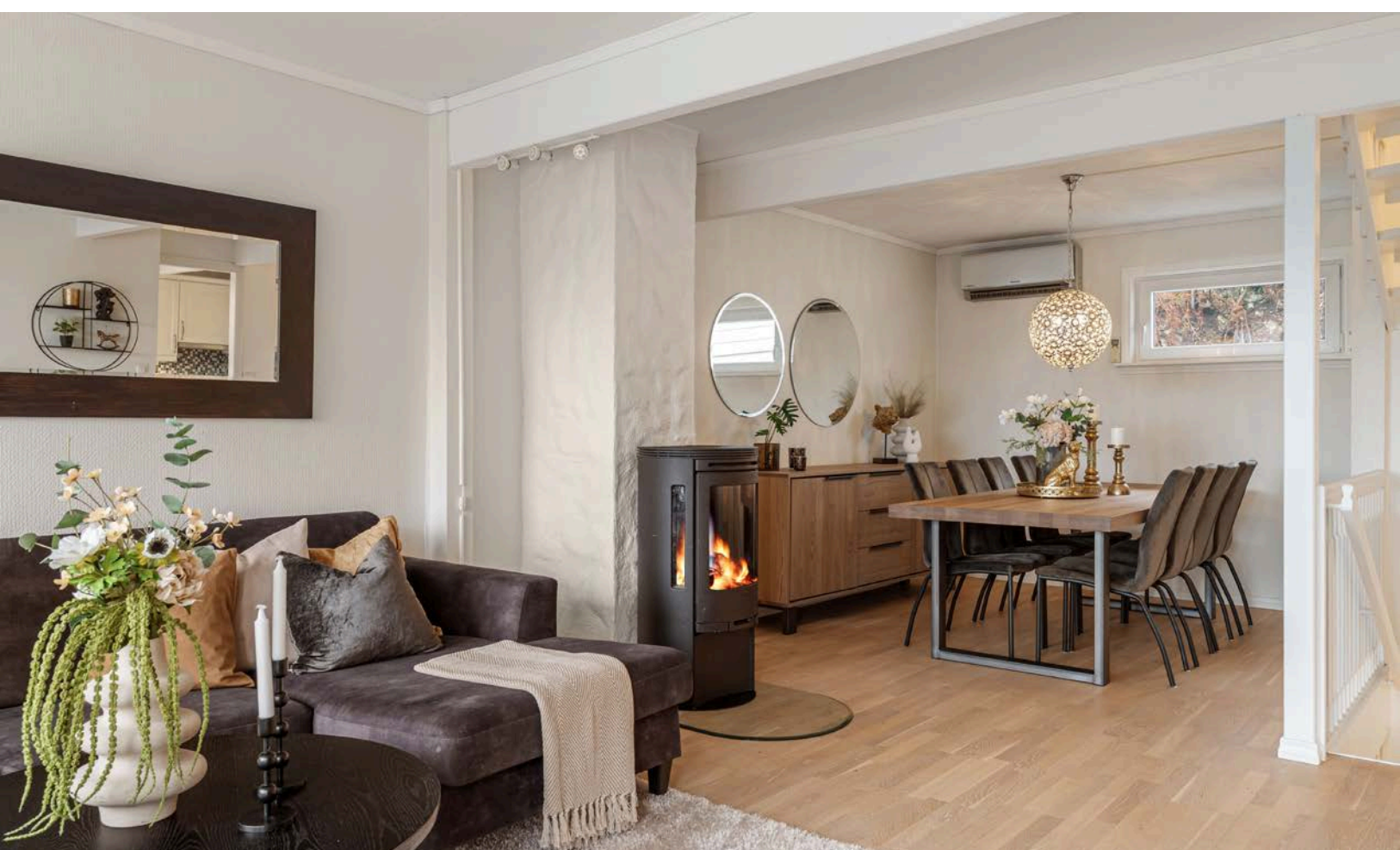
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

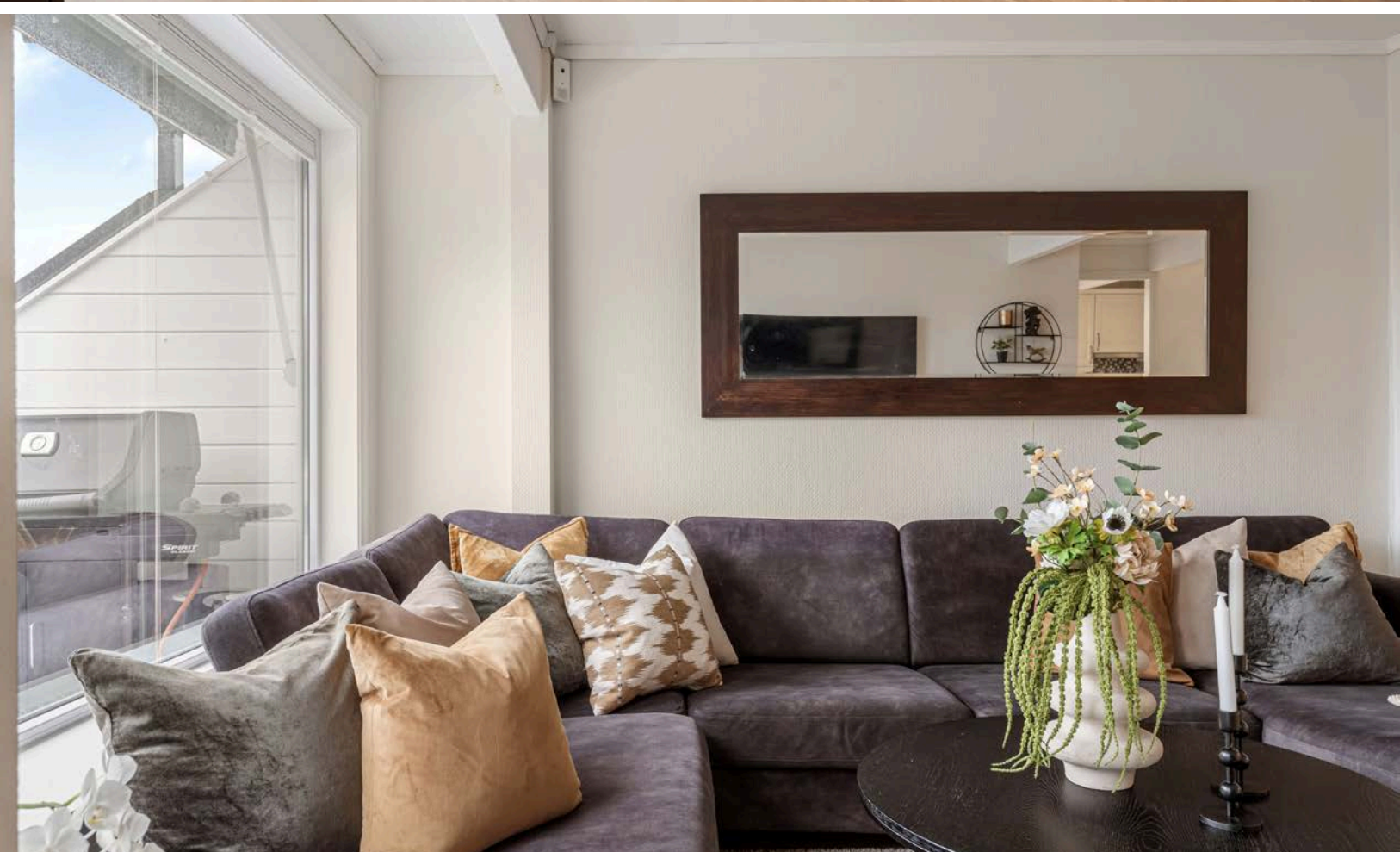
Salgsoppgavedato

16.03.2026









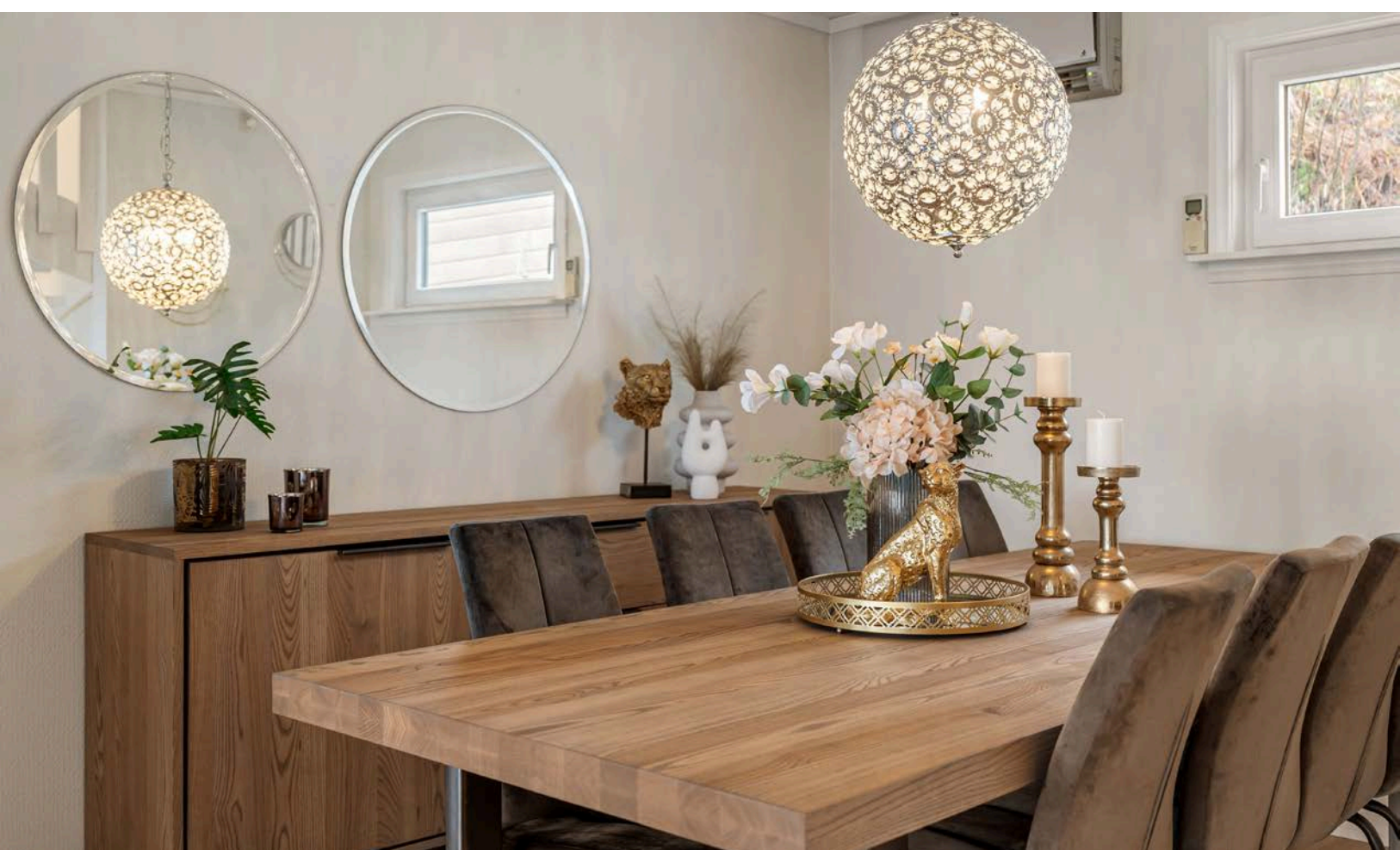








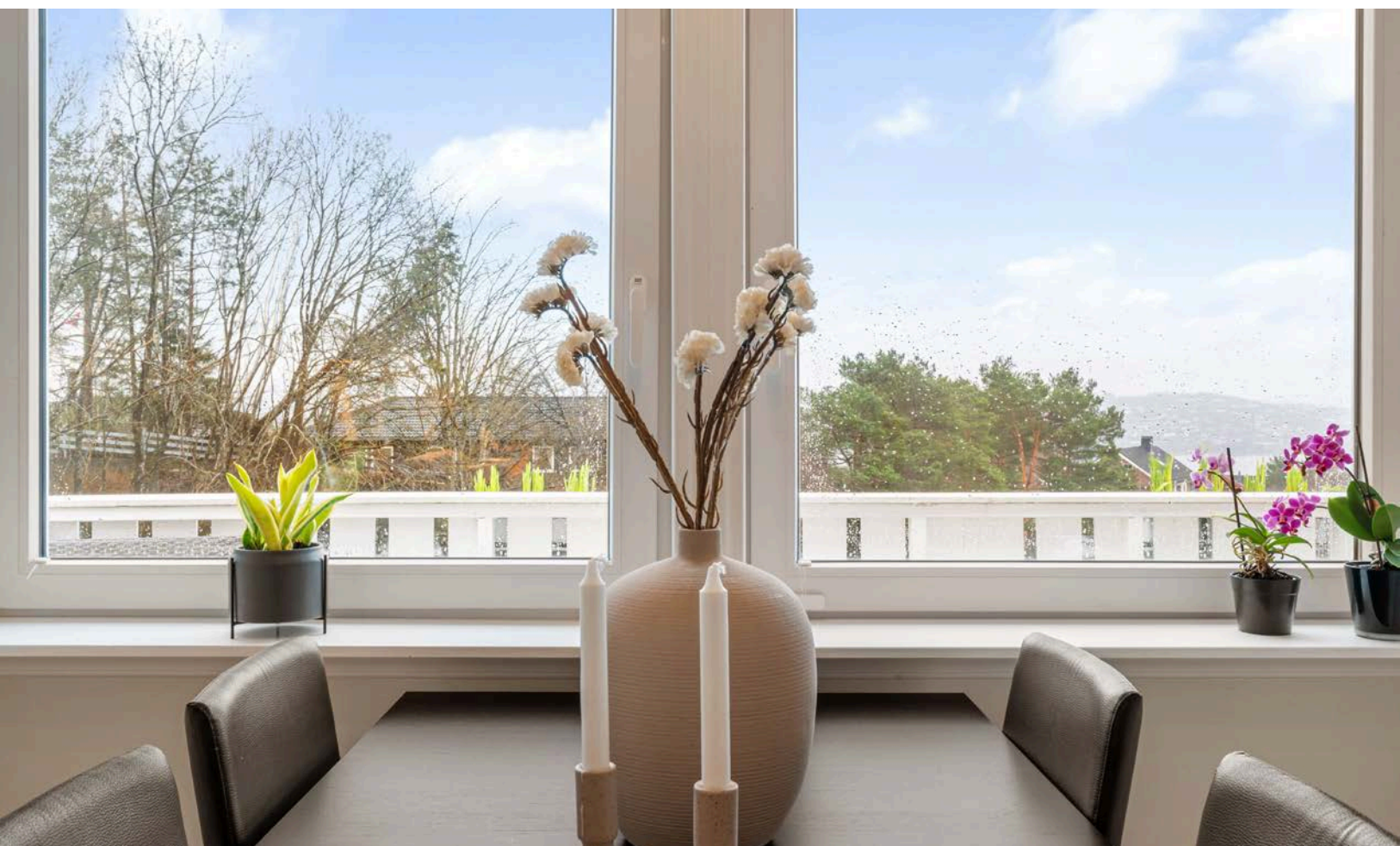




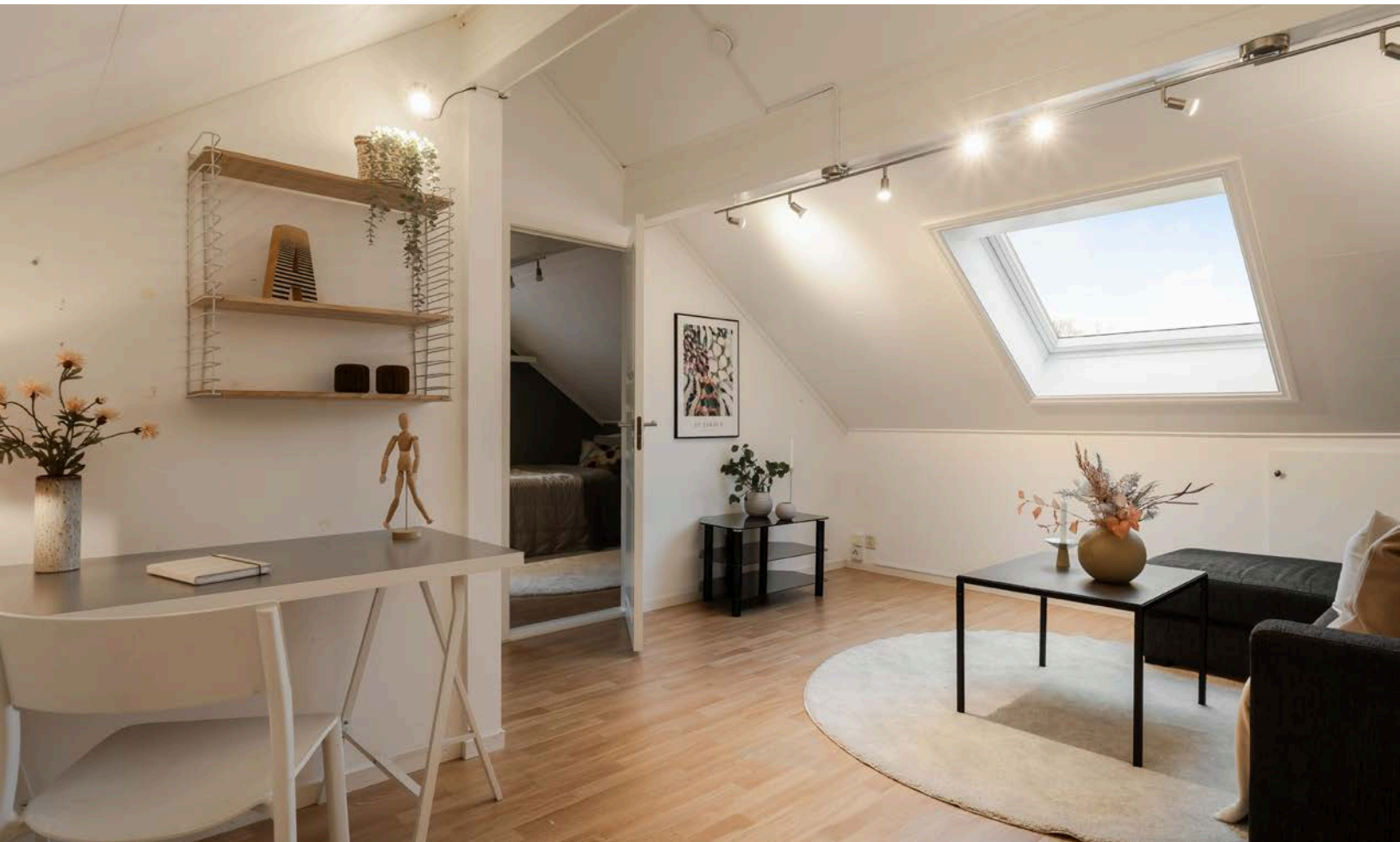
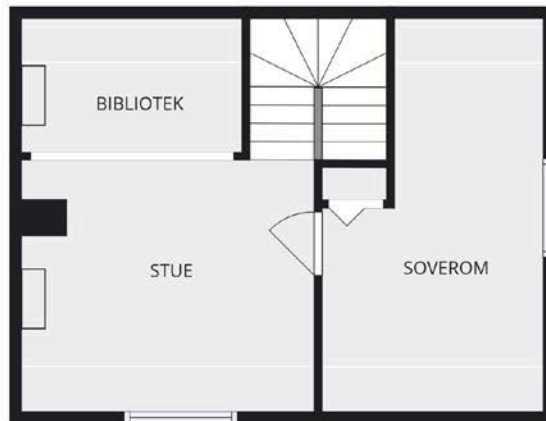






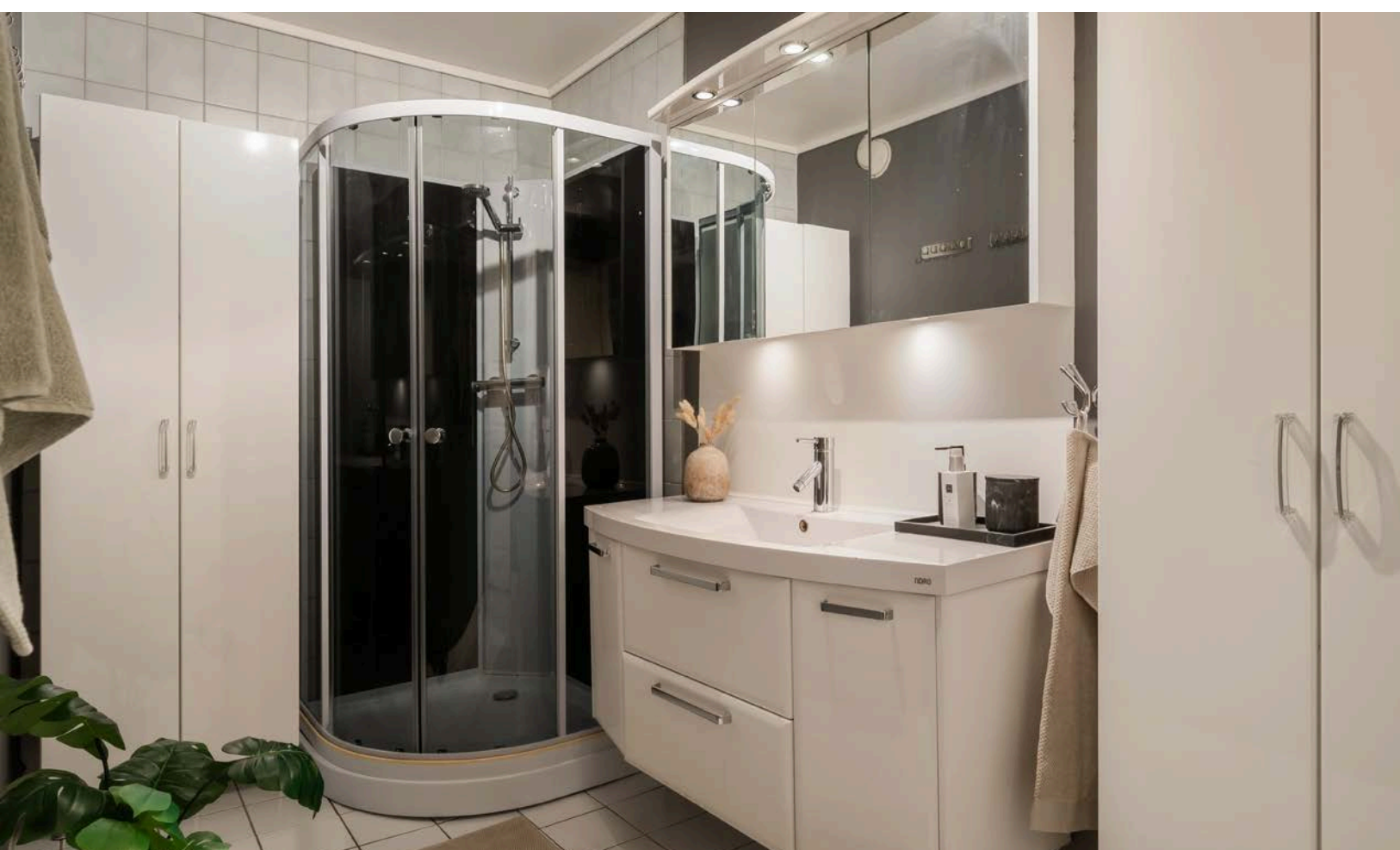




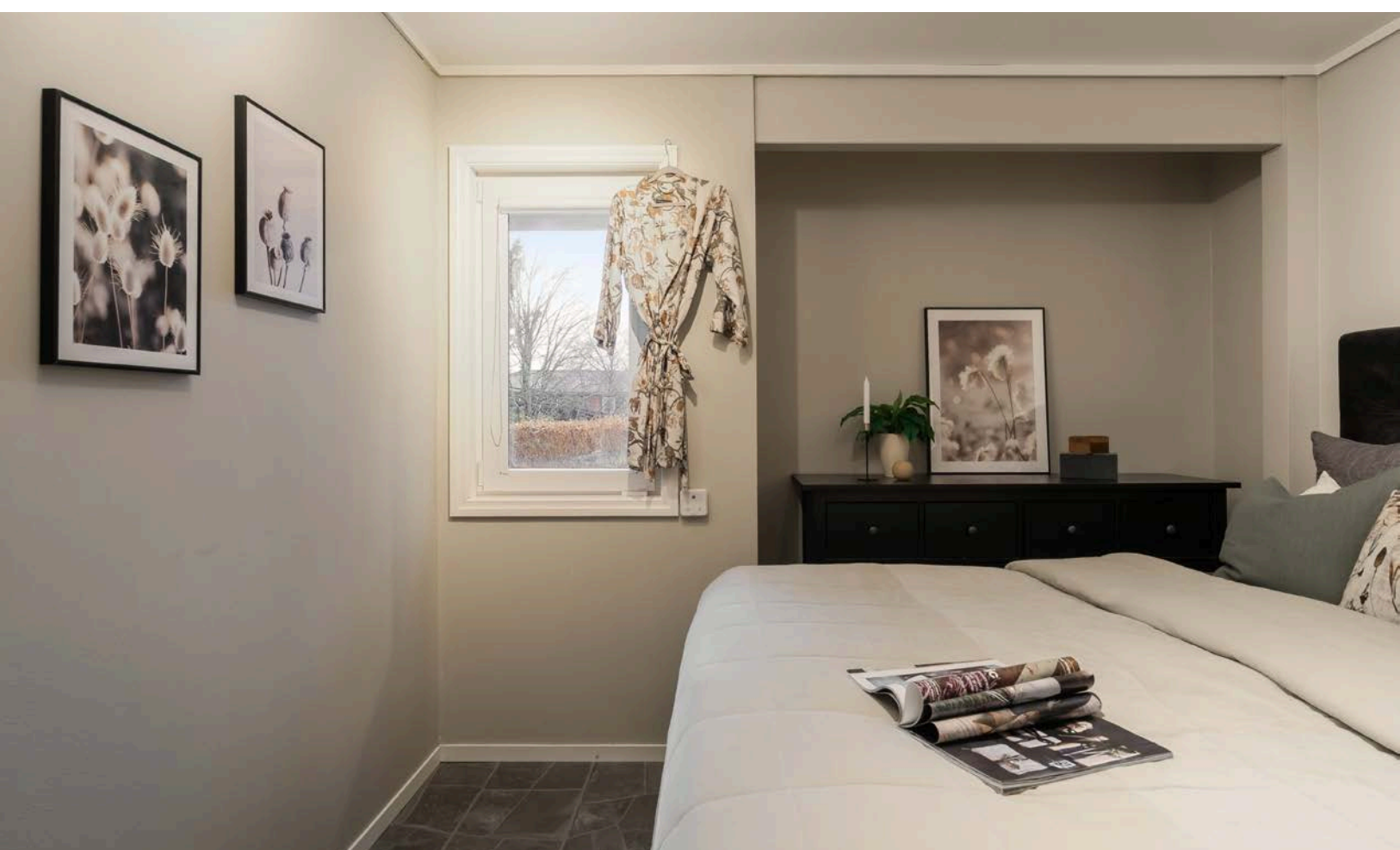


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kråkenestoppen 60 , 5153 BØNES

 BERGEN kommune

 gnr. 20, bnr. 1413, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1191

Referansenummer: QP1979

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 NITO

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, taket er besiktiget fra takfot og takvindu. Det ble påført takfornyning i 2014. Pipe er innkledd i 2014. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør. Terrasse oppmålt til ca 60m². Utevendig trapp i tre fra parkering til terrasse i 2 etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert for høydeavvik med laser. Boligen har elementpipe og vedovn. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. RH i veggene ble målt til 40.2%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40.2% ved en temperatur på 21 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 6.4m²
Info fra tidligere salgsoppgave:
Badet oppusset i 2007 og malt i 2016 og baderomsinnredning i 2016. Det er montert nytt dusjkabinett i 2026. Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom - 4m²

Vaskerom med overflater fra byggeår. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt. Det er søkt i overflater uten avvikende verdier i målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmepumpe i 1 og 2. etasje. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entre, hall m/trapp og bad. Varmepumpe i 1 og 2 etasje.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1992. Bygningen har betonggrunnmur. Utevendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utevendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

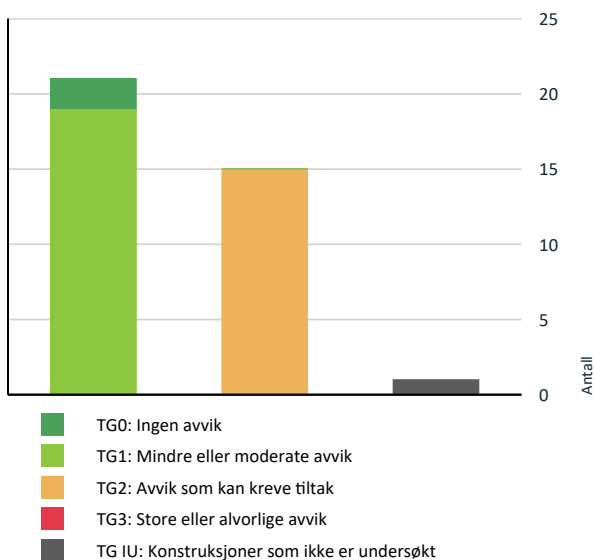
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftet er vist som uinnredet på tilgjengelige tegninger.
Ellers stemmer planløsning på 1 og 2 etasje med tegninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Bergen kommune datert 30.04.1992.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.4m2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.4m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 6.4m2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom - 4m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom - 4m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom - 4m2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

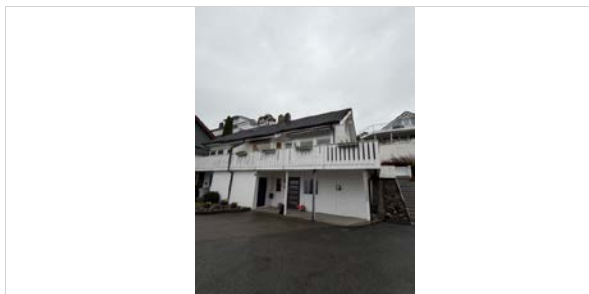


Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, taket er besiktiget fra takfot og takvindu. Det ble påført takfornyning i 2014. Pipe er innkledd i 2014.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppmålt til ca 60m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord ligger for tett i enkelte områder, vann blir her liggende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasseborden bør ligge med avstand slik at vann får drenere vekk.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre fra parkering til terrasse i 2 etasje.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert for høydeavvik med laser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. RH i vegg ble målt til 40.2%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40.2% ved en temperatur på 21 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 6.4M2

Generell

Beskrivelse

Info fra tidligere salgsoppgave:
Badet oppusset i 2007 og malt i 2016 og baderomsinnredning i 2016.
Det er montert nytt dusjkabinett i 2026.



1.ETASJE > BAD - 6.4M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETASJE > BAD - 6.4M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.2cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1.ETASJE > BAD - 6.4M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1.ETASJE > BAD - 6.4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD - 6.4M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD - 6.4M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

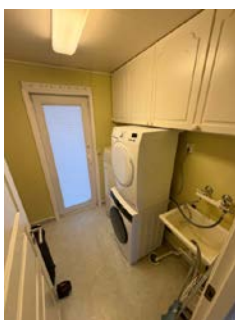
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > VASKEROM - 4M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater fra byggeår.



2.ETASJE > VASKEROM - 4M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE > VASKEROM - 4M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen på belegg må det påberegnes tiltak.

2.ETASJE > VASKEROM - 4M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp,



2.ETASJE > VASKEROM - 4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

2.ETASJE > VASKEROM - 4M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > VASKEROM - 4M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Det er søkt i overflater uten avvikende verdier i målinger.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN - 12.4M2

TG 1 Overflater og innredning

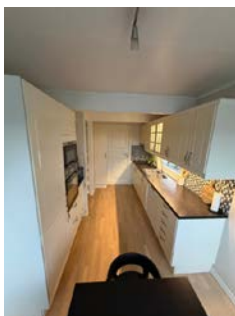
Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN - 12.4M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe i 1 og 2.Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpene har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak i form av service eller utskiftning må påberegnes.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming
Varmekabler i entre, hall m/trapp og bad.
Varmepumpe i 1 og 2 etasje.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1992.

Vurdering av avvik:

- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

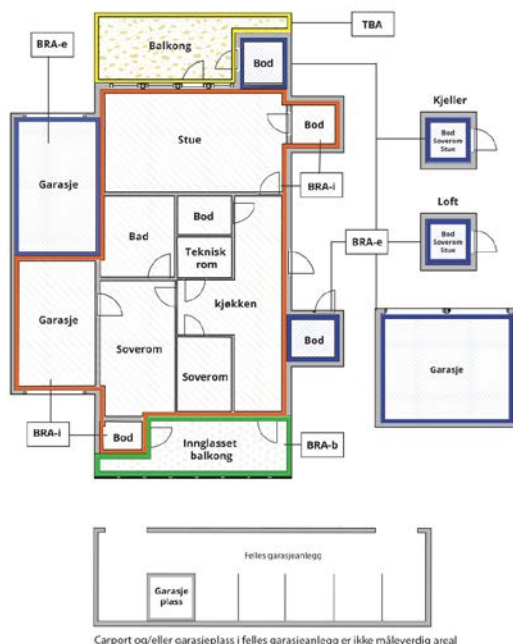
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	56	8		64	
2.Etasje	56			56	60
Loft	26			26	
SUM	138	8			60
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 2.4m ² , hall m/trapp - 18.6m ² , bad - 6.4m ² , bod - 1.7m ² , soverom - 6.7m ² , soverom - 11.3m ²	Utvendig bod - 2.2m ² , utvendig bod - 8m ²	
2.Etasje	Stue - 31.8m ² , kjøkken - 12.4m ² , vaskerom - 4m ² , bod - 2m ²		
Loft	Loftstue m/trapp - 16.2m ² , soverom - 9.6m ²		

Kommentar

1.Etasje
Entré - 2.4m²
Hall m/trapp - 18.6m²
Bad - 6.4m²
Bod - 1.7m²
Soverom - 6.7m²
Soverom - 11.3m²
Utvendig bod - 2.2m²
Utvendig bod - 8m²

2.Etasje
Stue - 31.8m²
Kjøkken - 12.4m²
Vaskerom - 4m²
Bod - 2m²

Loft
Loftstue m/trapp - 16.2m²
Soverom - 9.6m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet er vist som uinnredet på tilgjengelige tegninger.
Ellers stemmer planløsning på 1 og 2 etasje med tegninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Bergen kommune datert 30.04.1992.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Christian Fernández Hovland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1413		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kråkenestoppen 60

Hjemmelshaver

Hovland Christian Fernández, Hovland Ivita
Fernández

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kråkenestoppen 60 ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Kråkenes i Fyllingsdalen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og fremstår som et rolig og oversiktlig bomiljø med interne boligveier.

Det er kort vei til dagligvarebutikk i nærområdet, samt til Oasen senterområde med et bredt utvalg av handel, servicetilbud og kollektivtransport. Lagunen Storsenter, Sandsli og øvrige arbeidsområder i Bergen sør ligger også innen kort kjøreavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel/parkering. Terrasse på oppside av bolig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christian Fernández Hovland

Ivita Fernández Hovland

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kråkenestoppen 60

5153 Bønes

4601-20/1413/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Paradis Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte alle vinduer og dører. Byttet kledning syd vegg samt etterisolering på vegg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fant noen skjeggkre i 1 etasje. Bergen Skadedyrkontroll kom og la ut gift i hele huset langs lister. Har ikke sett skjeggkre etter at dette ble gjort.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Bergen Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: La ut gift langs alle gulvlistene i huset.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: B.O ELEKTRO

Beskrivelse av arbeidet: Div omlegging av el-anlegg i forbindelse med nytt kjøkken, samt omtrekking av kurs til vask/tørk til 2 stk kurser. 10A kurser.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

2011 ble det utført målinger fra tidligere eier. Verdi var 100/25, fikk beskjed om at det var OK.

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

♦ Ja

Tilstandsrapport fra når vi kjøpte huset. Har ikke dette i papirformat, men på e-post.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mikrobølgeovn fungerer, men den roterer ikke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Planinformasjon for gnr/bnr 20/1413/0/0
Utløst 10. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258839374	Grunneiendom	0	Ja	976,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6170063	31	FYLLINGSDALEN. BØNES ØST, FELT 19A, PLAN FOR BEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.01.1991	190040507	95,8 %
6170000	30	FYLLINGSDALEN. DELER AV GNR 20, BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.04.1984	190140359	4,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6170063	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	83,8 %
6170063	322 - Gangvei	9,8 %
6170063	720 - Felles gangareal	1,9 %
6170063	750 - Felles lekeareal	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6605002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1387, BØNES	199934983	26.03.2001
6175100	31	FYLLINGSDALEN. BØNES ØST, PLANOMRÅDE 6, FELT B19A, BEBYGGELSESPAN		25.11.1988

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
6600000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 10	3	190411399
6170005	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 13, ENDRING AV REGULERT TOMTEGRENSE	3	190240101
6605000	31	FYLLINGSDALEN. BØNES PLANOMRÅDE 10 FELT B21/20	3	190140185
6170208	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1501 OG 1535, BØNES, KRÅKENESDALEN	3	200103298
6170204	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 422, KRÅKENESTOPPEN, ENDRING PLANOMRÅDE 6	3	190530467
6170201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1261, BØNES, DEL AV FELT B19B	3	190330313
6175900	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1266, BØNES, FELT B19A, PLAN FOR UTBYGGING	3	199717008
6605001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1387, BØNES, PLANOMRÅDE 10 FELT 20/21	3	190431178
6600003	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 386 MFL., BOLIGOMRÅDE B23 - R.3.660.00.03A	3	190430471
60310000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 19, KRÅKENES, VERNEPLAN KONOW LUND	5	200719964
30380000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 19 BNR 5, KRÅKENES	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/393	301557562	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.12.2025	202513958
20/393	301557653	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.12.2025	202513958
20/393	301557618	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.12.2025	202513958
20/393	301557583	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Rammetillatelse	09.12.2025	202513958
20/393	301557588	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Rammetillatelse	09.12.2025	202513958
20/384	13943516	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.12.2021	-
20/327	139422473-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	31.10.2016	201632345



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 10.03.2026

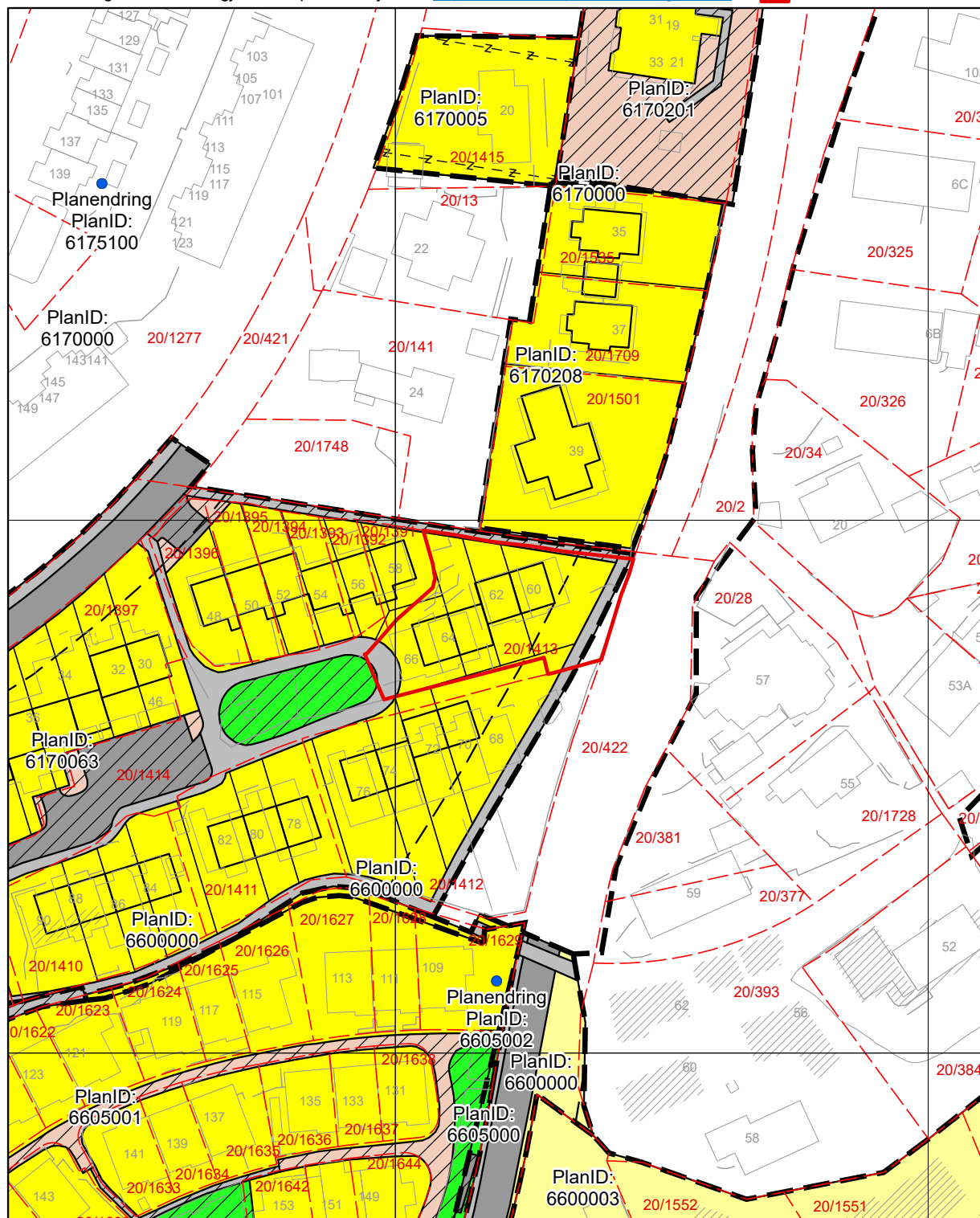
Gnr/Bnr/Fnr: 20/1413

Adresse: Kråkenestoppen 60 m.fl.

PlanID(er): 6170063, 6170000

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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjørevei
-  Gangveg
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 20/1413

Dato: 10.03.2026

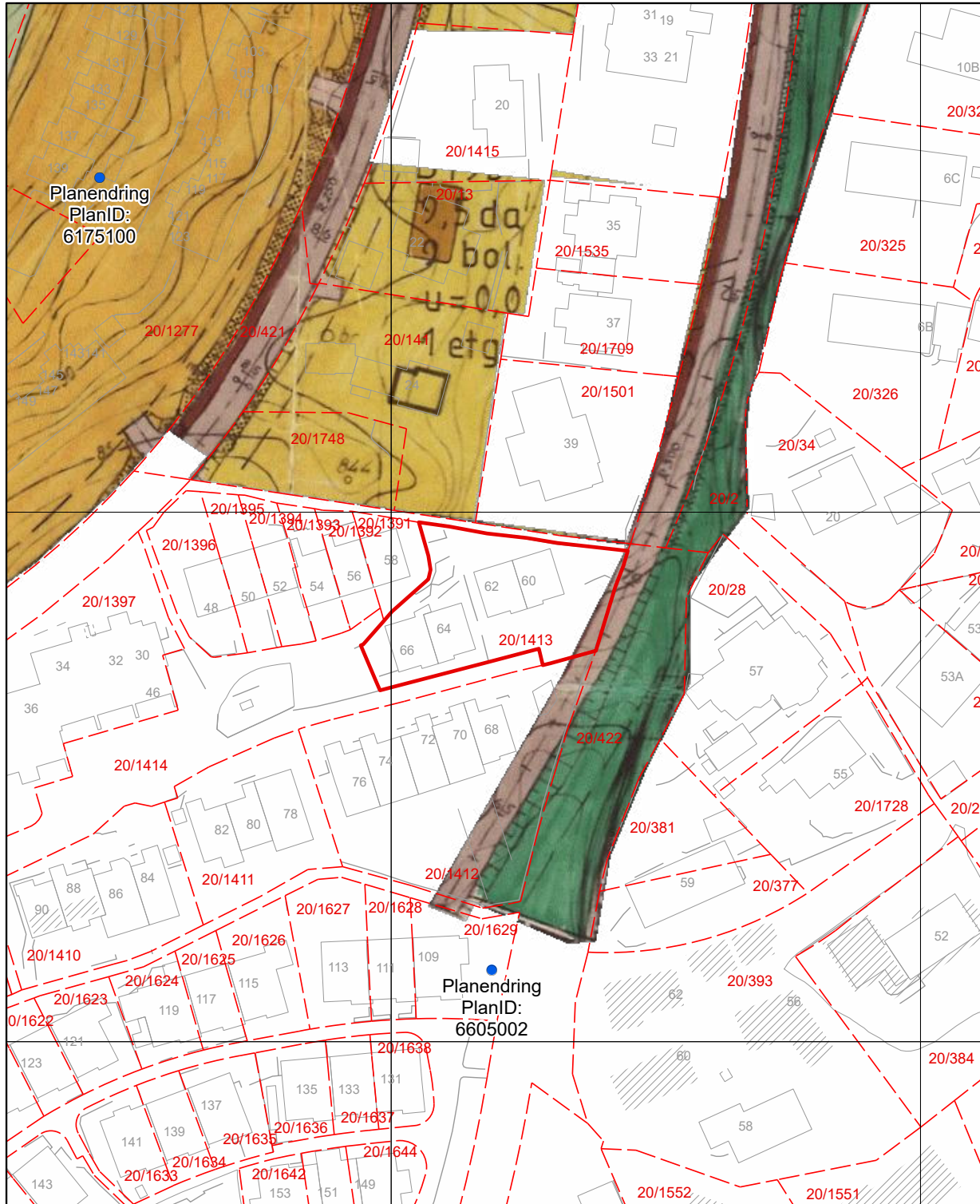
Adresse: Kråkenestoppen 60 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 6170063, 6170000

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

 Eiendomsflate



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

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GNR. 20, BØNES I FANA BERGEN KOMMUNE

UTARBEIDET AV VIAK A/S
BERGEN, SEPTEMBER 1982
For
BERGEN TOMTESELSKAP A.S



263.1489-1

SAKSBEH./TEGNER
B.B. S.L.

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL BL § 25

BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER, FRITTE, ENEBOLIGER
- BOLIGER, KONS. SMÅHUS
- BOLIGER, BLOKK
- FORRETNINGER, KONTOR, ERVERV
- OFFENTLIGE BYGG

LANDBRUKSOMRÅDER

- SKOGBRUK

TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG OFFENTLIG
- GANGVEG/FORTAU OFFENTLIG
- BUSSVEG, OFFENTLIG
- FRIOMRÅDER
- PARK, ANLEGG, TURVEG

FAREOMRÅDER

- RASFARE

SPESIALOMRÅDER

- GRAV - OG URNELUND

FELLESOMRÅDER BL § 26

- FELLES KJØREVEG/PARKERING
- FELLES GANGVEG
- FELLES AREAL

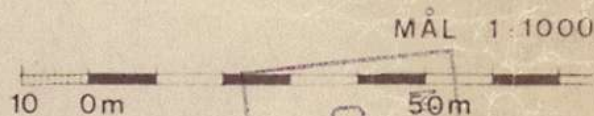
PLANSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE EKSIST./PLANL.
- FRISIKT LINJE
- SENTERLINJE I REGULERT VEG
- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRIS AV BYGG SOM FORUTSETTES REVET FØR DET KAN BYGGES NYE
- GANGSTI
- SKJÆRING 45°

KARTBLADOVERSIKT

L39	M39
L40	M40
L41	M41

203.617



SAKSBEHANDLING

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGING
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 20/1413

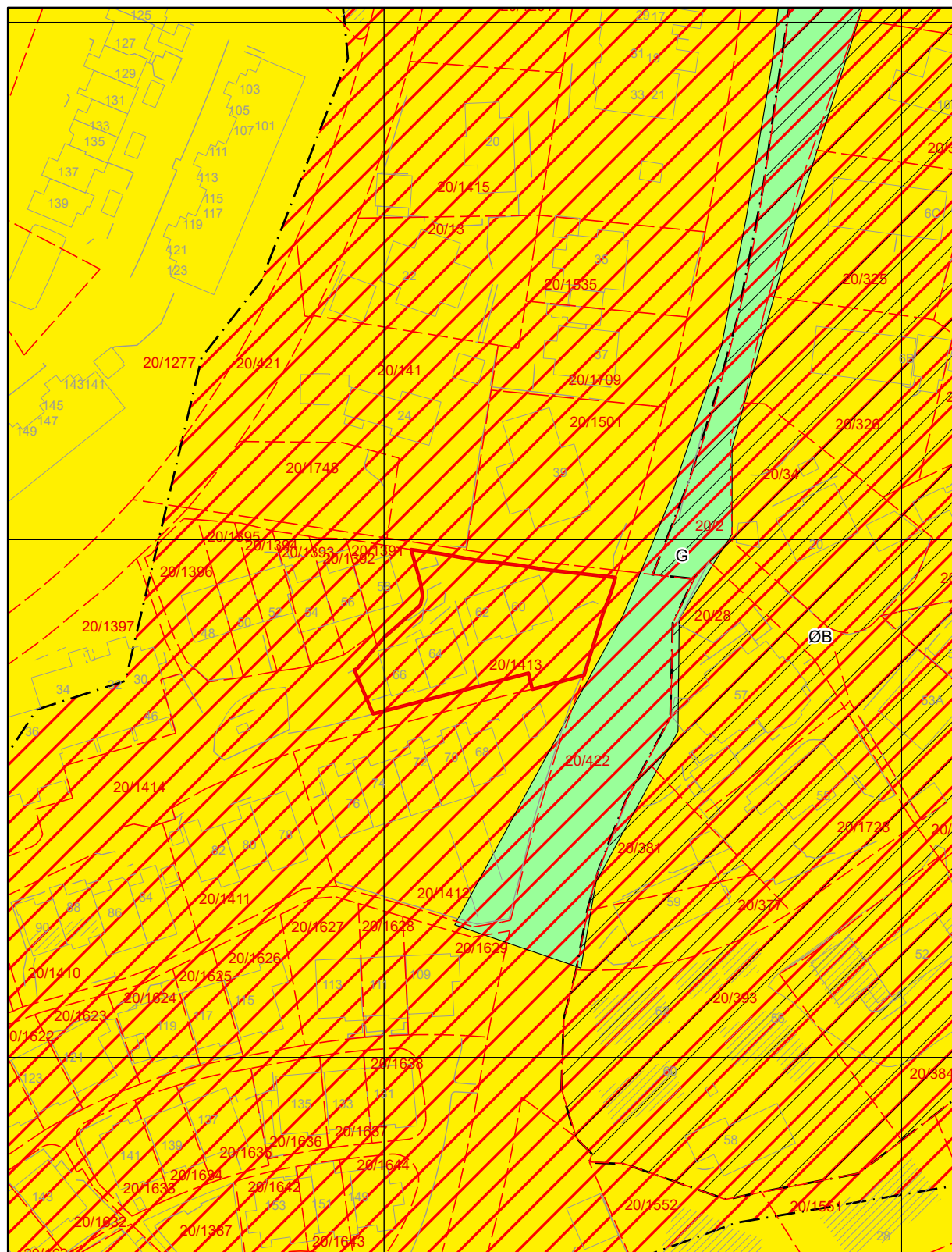
Dato: 10.03.2026

Adresse: Kråkenestoppen 60 m.fl.



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

☐ Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Faresone

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



Grønnstruktur

Vedtekter for foreningen Kråkenestoppen 30-122

§ 1 Navn

Forenings navn er Foreningen Kråkenestoppen 30-122 (heretter kalt foreningen).

§ 2 Formål

Foreningen skal forvalte fellesarealer og fellesanlegg beliggende på eiendommen gnr 20. bnr.1414 i Bergen tilhørende 52 boenheter som omfatter Kråkenestoppen 30-122 samt garasjeanlegg beliggende på gnr 20 bnr.1397 snr. 15 i Bergen.

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser

§ 4 Medlemmer.

Alle eiere av boligenhetene i Kråkenestoppen 30 – 122 er medlemmer i foreningen.

§ 5 Møterett/stemmerett.

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter, og styret kan stryke dem som medlem av foreningen. Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har én stemme.

Møteleder velges av årsmøtet. Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning. Hver husstand har en stemme.

Årsmøtet innkalles av styret med minst 14 dagers varsel direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre 3/4 av de fremmøtte krever det.

§ 7 Årsmøtets oppgaver.

- ☐ Behandle årsmelding
- ☐ Behandle revidert regnskap
- ☐ Behandle innkomne forslag
- ☐ Fastsette kontingent
- ☐ Valg av styre

§ 8 Ekstraordinære årsmøter.

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 9 Styret

Foreningen har et styre på 2-3 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal:

- ☐ iverksette årsmøtebestemmelser
- ☐ oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse
- ☐ administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til gjeldende instruks og bestemmelser
- ☐ representere foreningen utad

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

§ 10 Signaturrett

Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett.

§ 11 Vedtektsendring

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 12 Regler angående parkering/garasje

Parkering garasje:

På grunn av svært begrensede parkeringsmuligheter, henstilles de som har parkeringsplass i garasjeanlegg å bruke denne i så stor grad som mulig.

Parkering foran postkasser og oppstillingsplass for buss-pann må ikke forekomme.

Garasjen skal til enhver tid være lukket og låst. Garasjen kan ikke benyttes til oppbevaring av annet enn det som er tillatt iht. offentlige brannforskrifter. Videre må parkering skje på en slik måte at en ikke er til hinder for andre.

§ 13 Vedlikehold/dugnad:

Dugnad i forbindelse med vedlikehold/renhold samt opparbeidelse av fellesareal vil bli avholdt om våren og om høsten etter behov. Informasjon om dugnad vil bli sendt ut. Enhetseiere deltar på frivillig basis.

En ordning for snømåking skal ivaretas. Kostnadene for dette inkluderes i felleskostnadene.

§ 14 Kontingent

Kontingenten fastsettes av årsmøtet og betales senest 1.september samme år. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter, og kan av styret strykes som medlem av foreningen. Stryktes et medlem, kan det ikke tas opp igjen før skyldig kontingent er betalt.

§ 15 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte kan motta honorar for sine verv, og dette fastsettes via årsmøtet.

§ 16 Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme, ved at nettoformuen blir gitt til en ideell organisasjon som årsmøte bestemmer.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

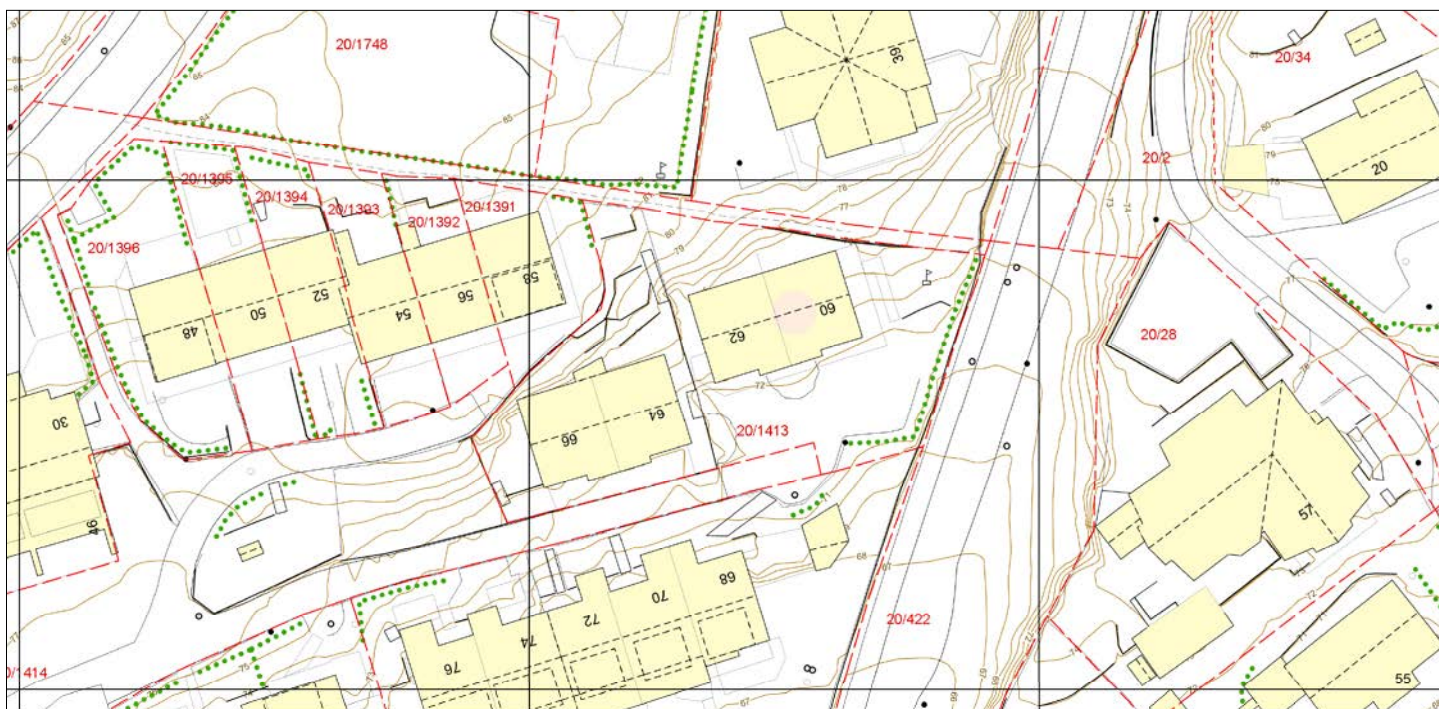
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1413/0/1

Adresse: Kråkenestoppen 60, 5153 BØNES



— 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	• Innmålt Tre	• Ledning kum	

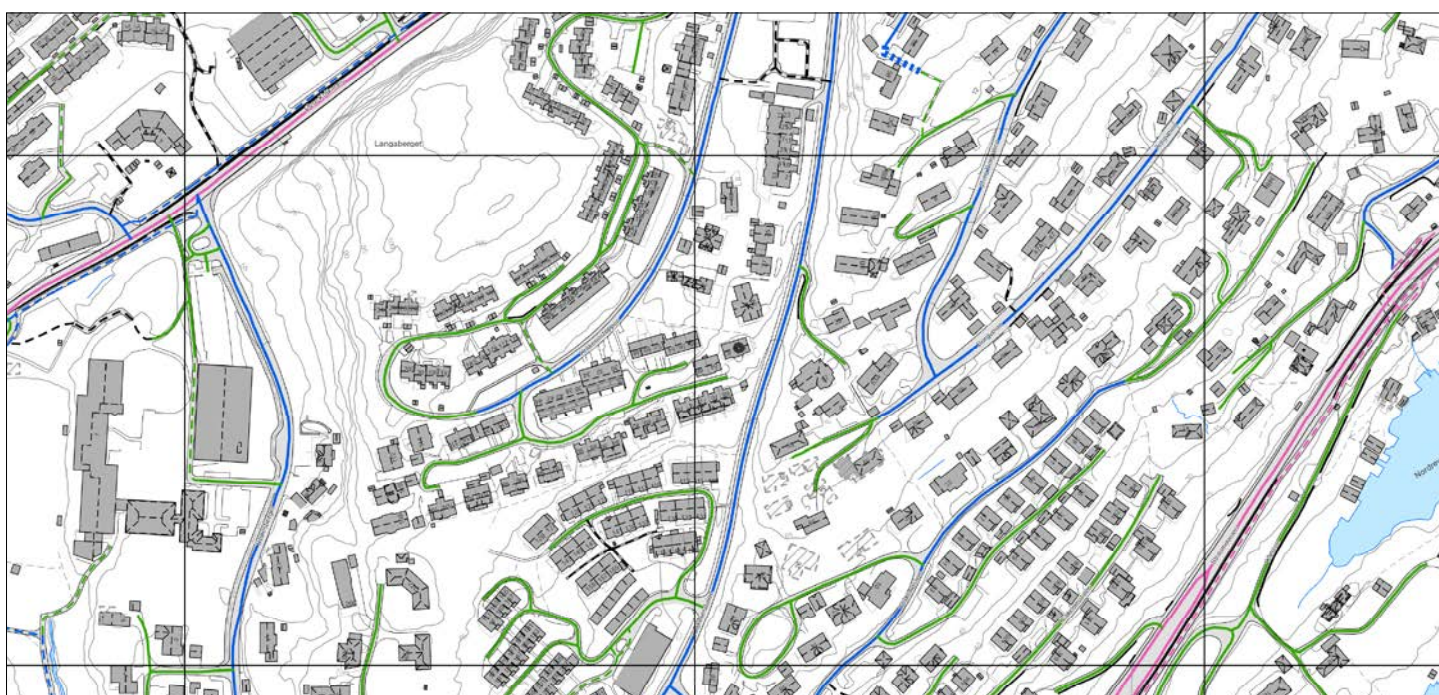


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1413/0/1
Adresse: Kråkenestoppen 60, 5153 BØNES



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



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00020-1413-0000-001
Eiendommens adresse	Kråkenestoppen 60
Eier	Christian Fernández Hovland , Kråkenestoppen 60 , 5153 BØNES N

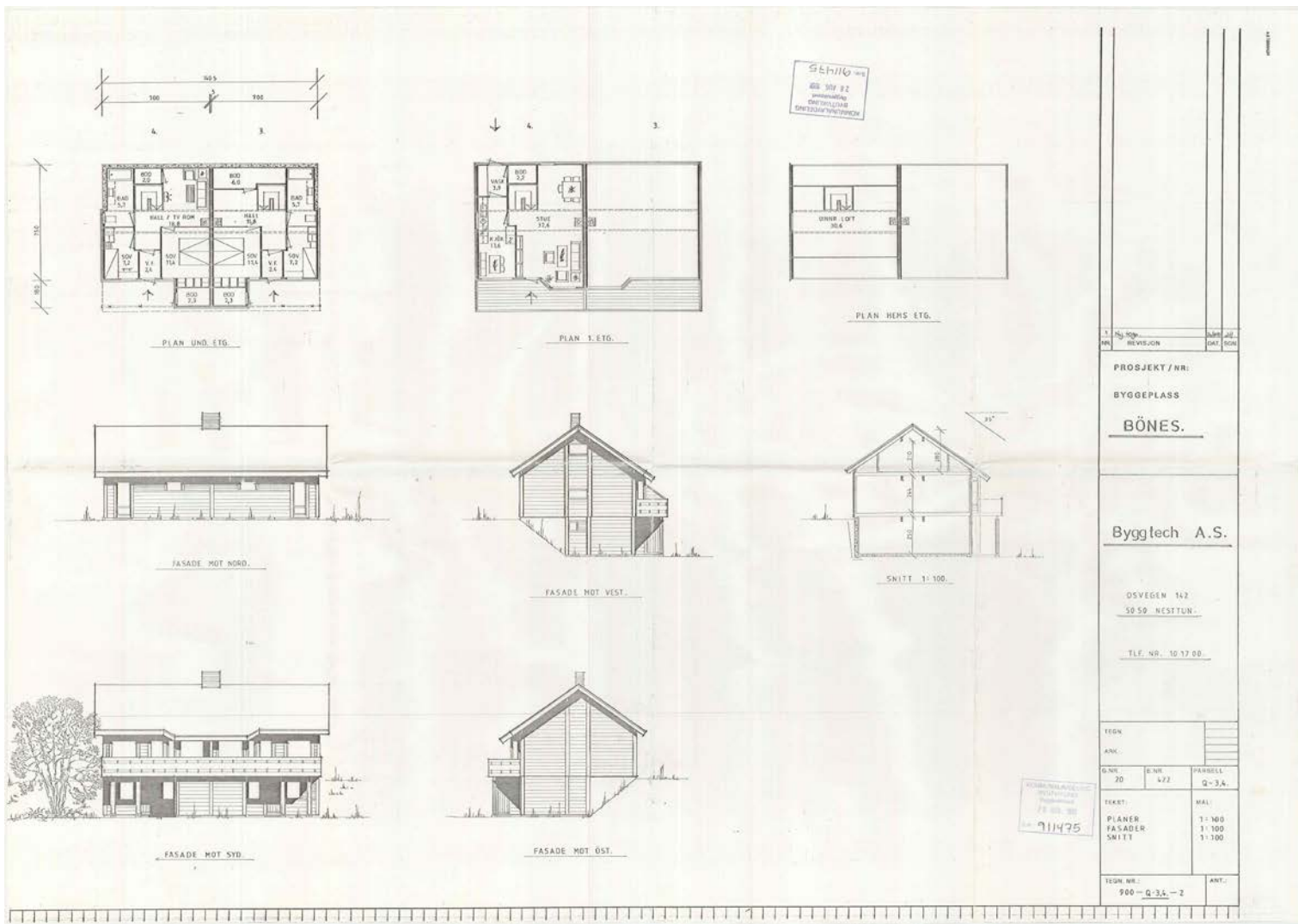
Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2622338KR	0.0026	6 818,00	1 704,50
Abonnementsgebyr vann	138m2	7.71	1 063,98	262,35
Stipulert mengde vann	179m3	11.44	2 047,76	504,92
Abonnementsgebyr avløp	138m2	10.62	1 465,56	361,37
Stipulert mengde avløp	179m3	15.64	2 799,56	690,30
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	10 tømminger	44.84		448,38
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total ekskl. mva			18 385,54	5 019,49
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

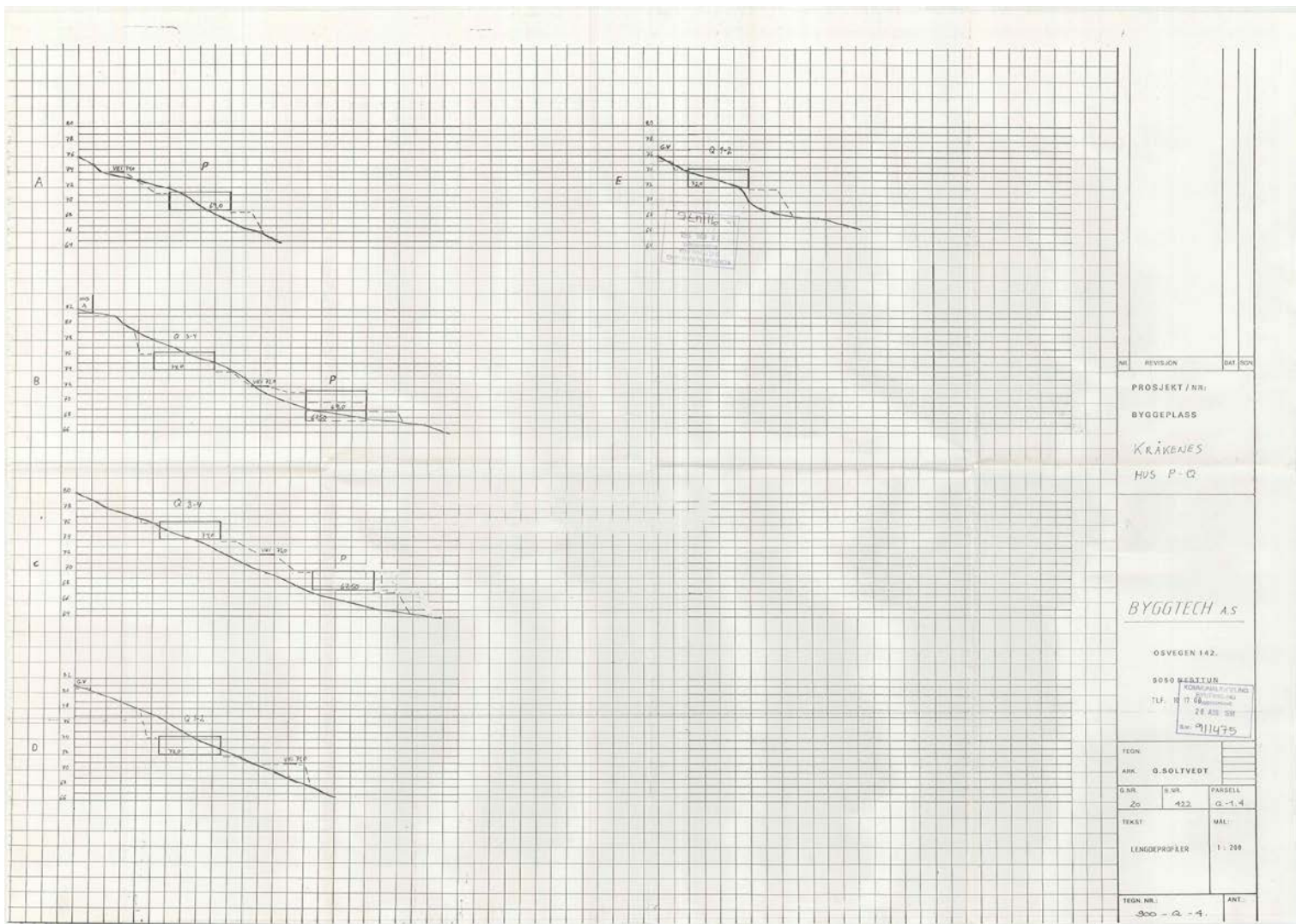
Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

09.03.2026 15:27:18





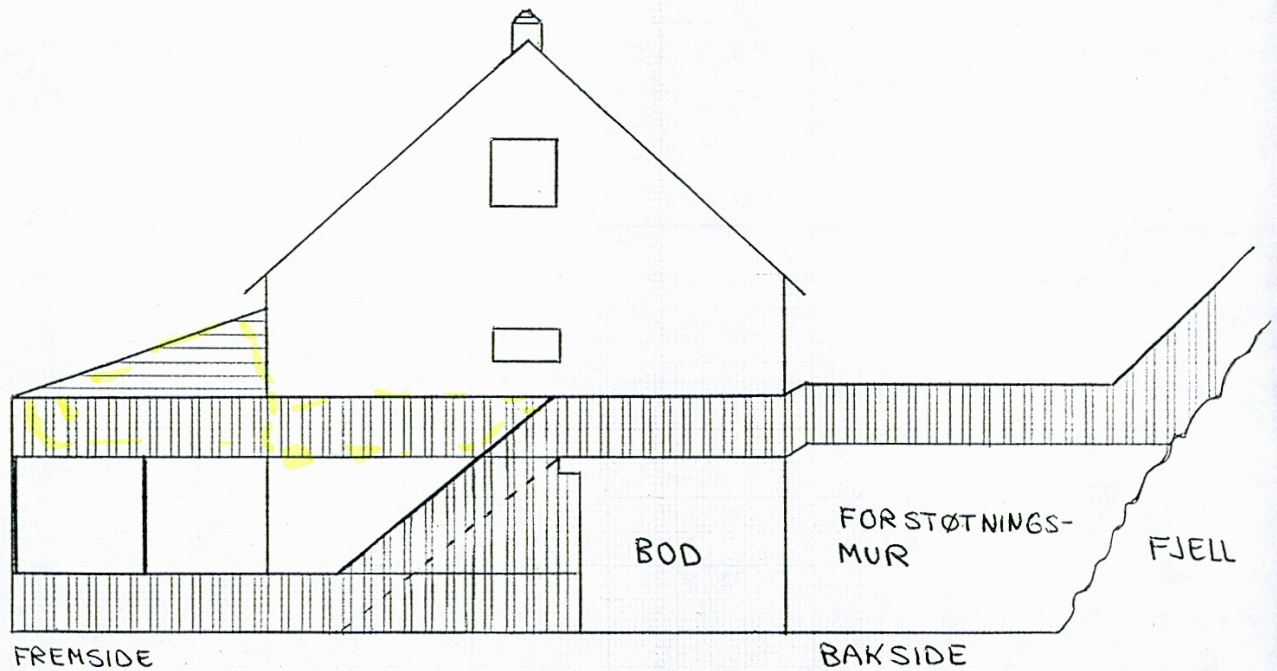
NR	REVISION	DAT	ROM
PROSJEKT / NR: BYGGEPLASS KRÅKEVÅS HVS P-Q			
BYGGTECH AS OSVEGEN 142. 5050 BERTHUR KONTAKT / TLF. NR TLF. NR 911475 28.05.08			
TEGN: ARK. G. SOLTVEY			
G.NR.	S.NR.	PARSELL	
20	422	Q-1.4	
TEKST		MAL	
LENGDEPROSJEKT		1:200	
TEGN. NR.		ANT.	
300-Q-1.			

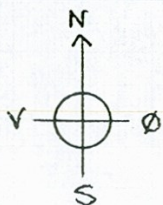
FASADE MOT ØST

1:100

S ← → N

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt 03. JUN. 1996
Saksnr. 967422
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen





1:100



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok. nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt: 03. JUN. 1996

Saksnr. 967422
Offentlig. Byggesaksavdelingen

FJELL-
SKRÅNING

BAKKE TERRASSE

G. nr. 20. B. nr. 1413

Ø4

Ø3

2,5 m

TAK
BOD

3,30 m

1,5 m

4,35 m

3,7 m

GANGVEI / TERRASSE

TRAPP

FREMRE
TERRASSE

Vei

FASADE MOT ØST

1:100

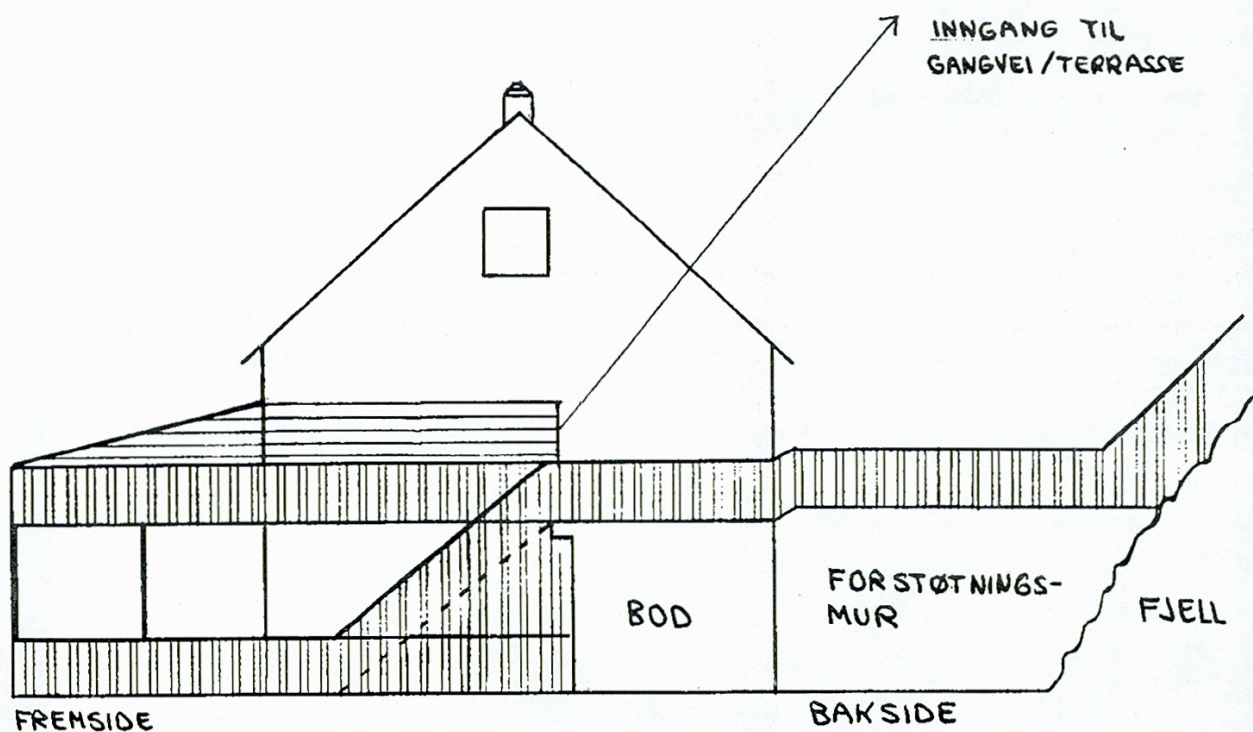
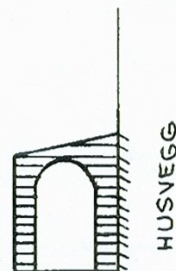
S ← → N

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **25. SEP. 1996**

Saksnr. 967422
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT ØST

1:100

S ← → N

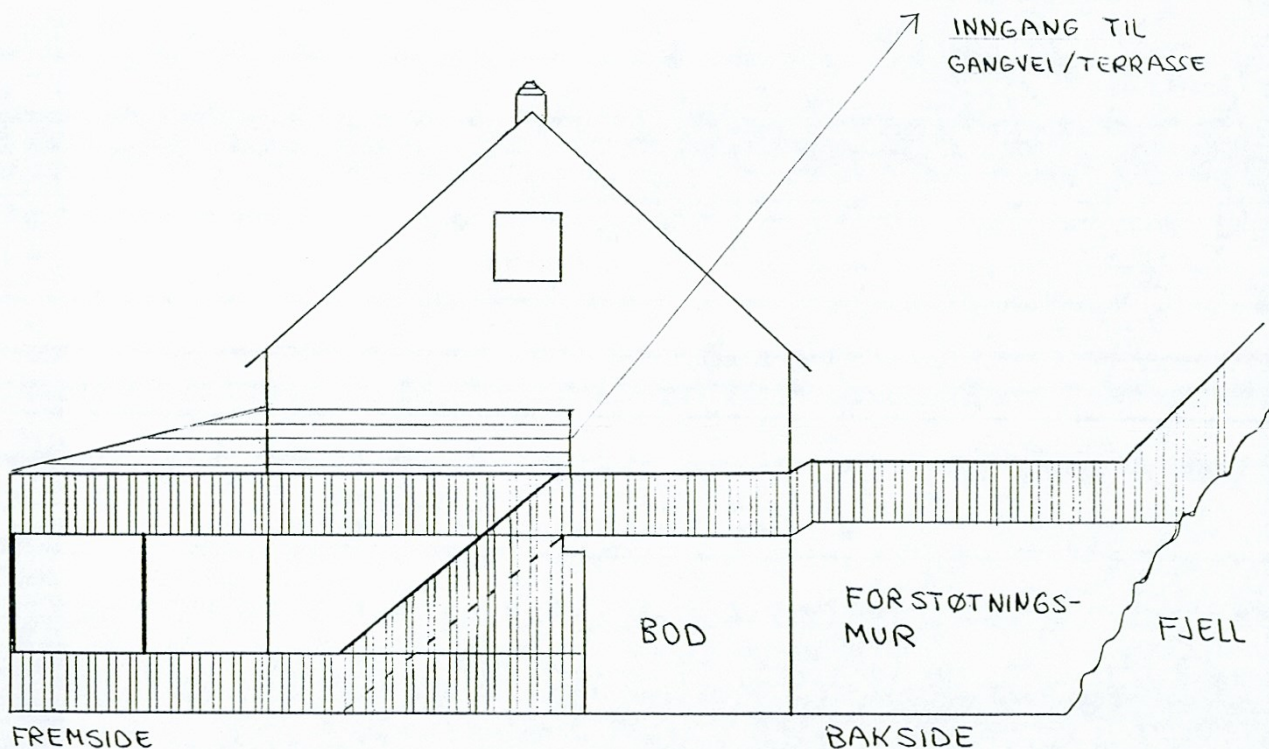
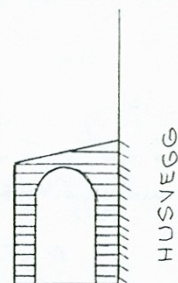


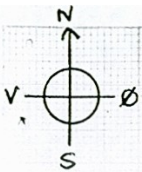
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt 27. SEP. 1996

Saknr. _____
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen





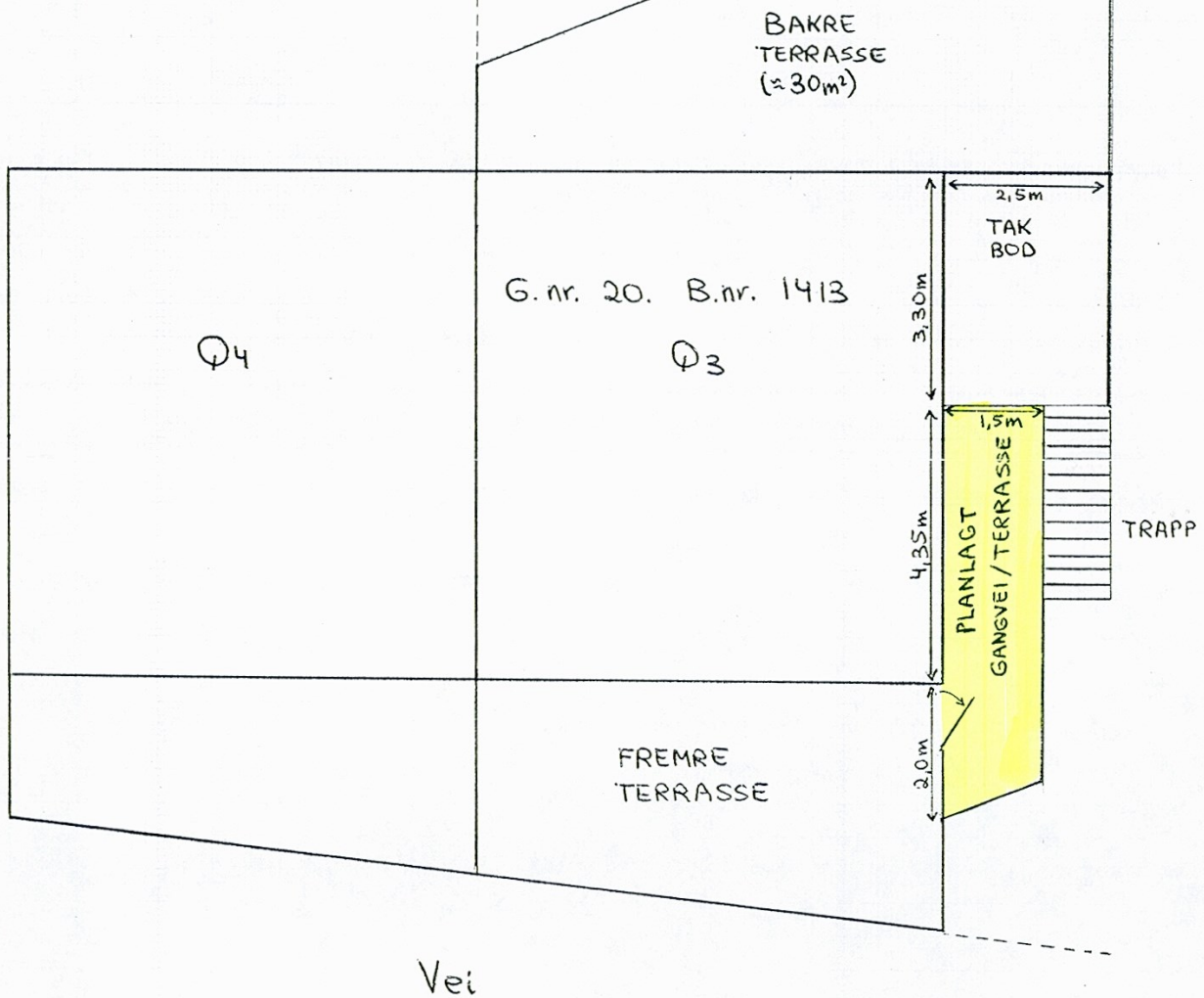
1: 100

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

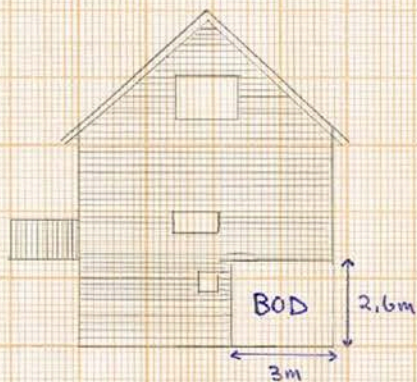
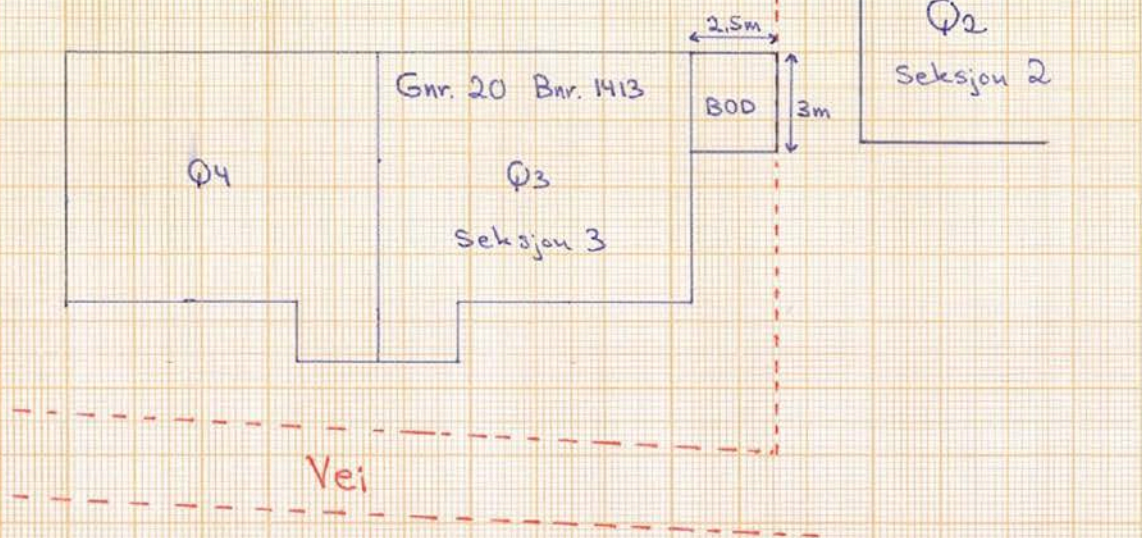
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **07. NOV. 1996**

Saksnr. _____
Offentlig. _____
Byggesaksbehandling



1:200

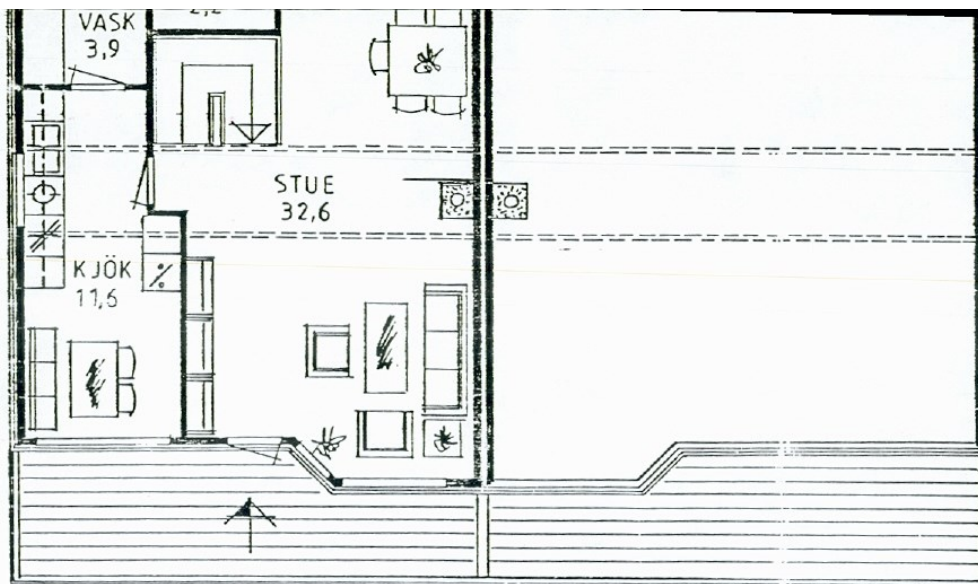


KOBLENZ

13 APR. 1994

S.nr.: 947166

ING



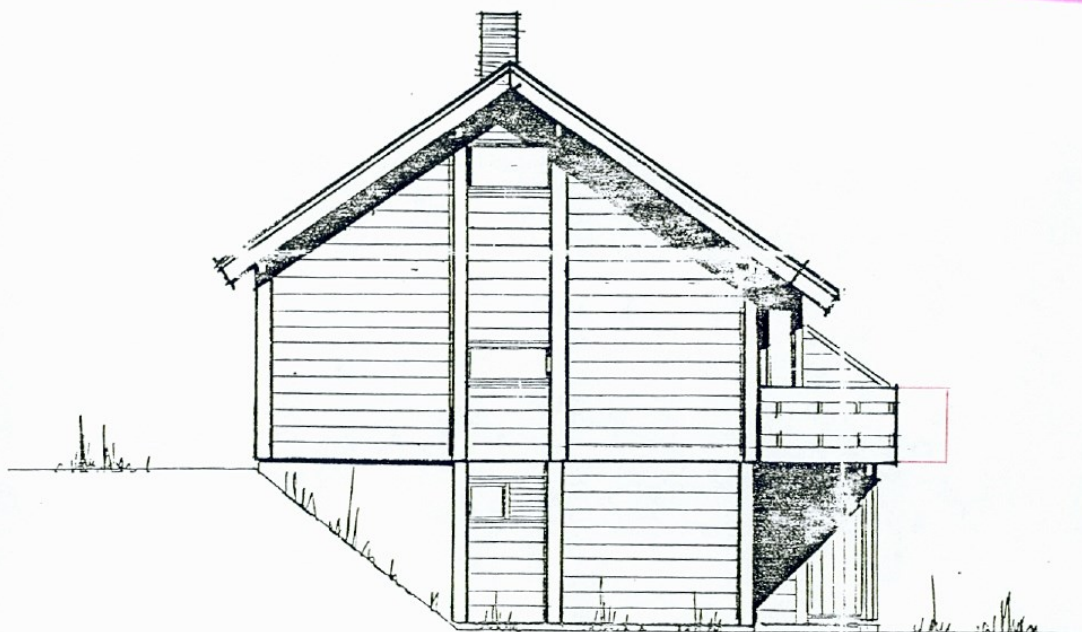
PLAN 1. ETG.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **09. MAR 1995**

Saksnr.: **957112**
Offentlig: _____
Byggesaksavdelingen

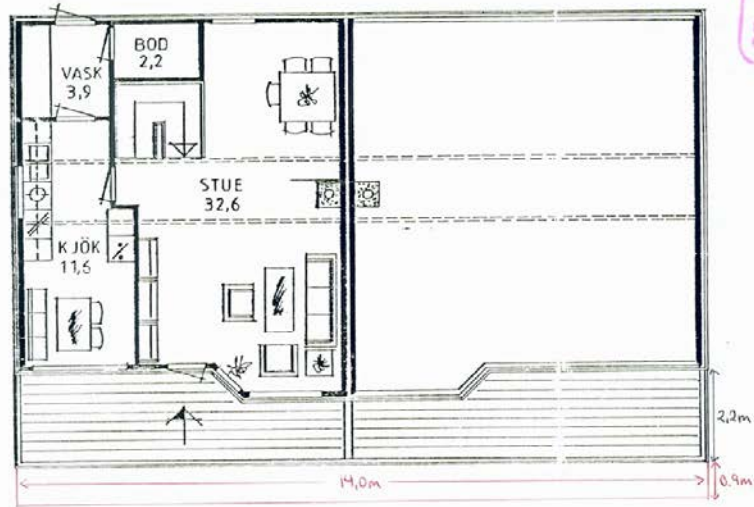


FASADE MOT VEST.



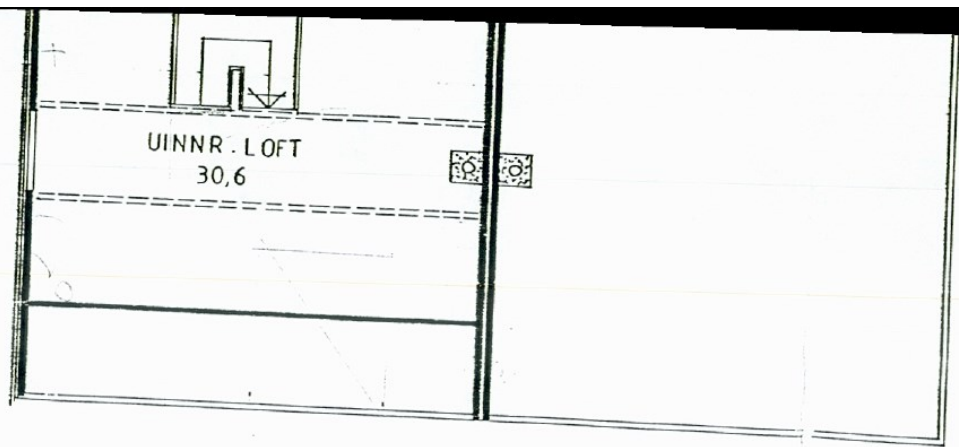
4.

3.



PLAN 1. ETG.

BRIGAD KOMMUNE
Byutvikling
Adr. nr. _____ Dekr. _____
Kontor/Saksbeht. _____
Mottatt: **09. MAR 1995**
Saksnr.: **957/12**
Offiserte: _____
Byggesaksoppløst



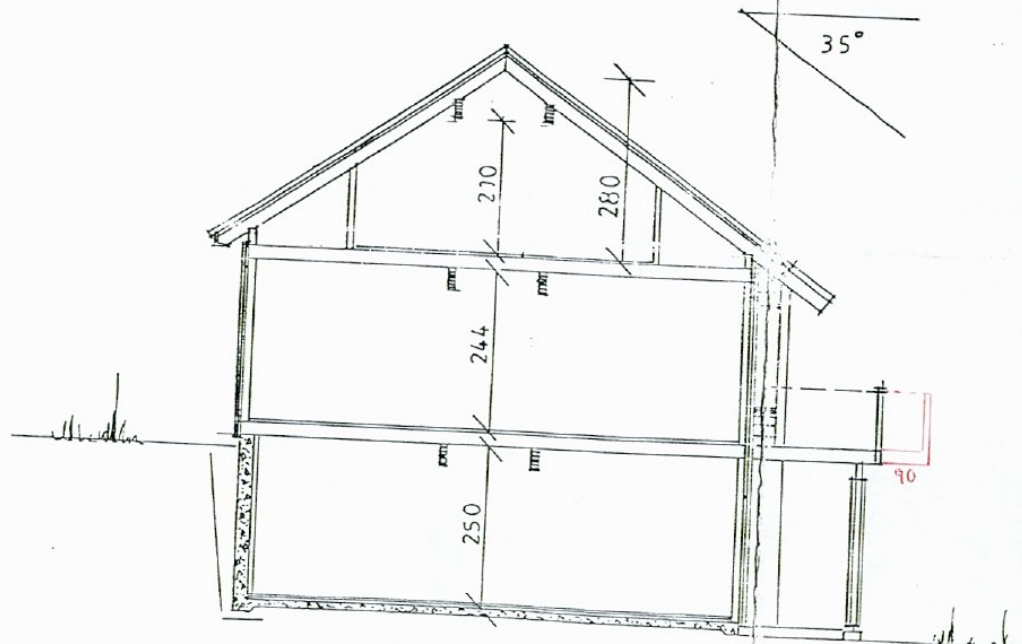
PLAN HEMS ETG.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

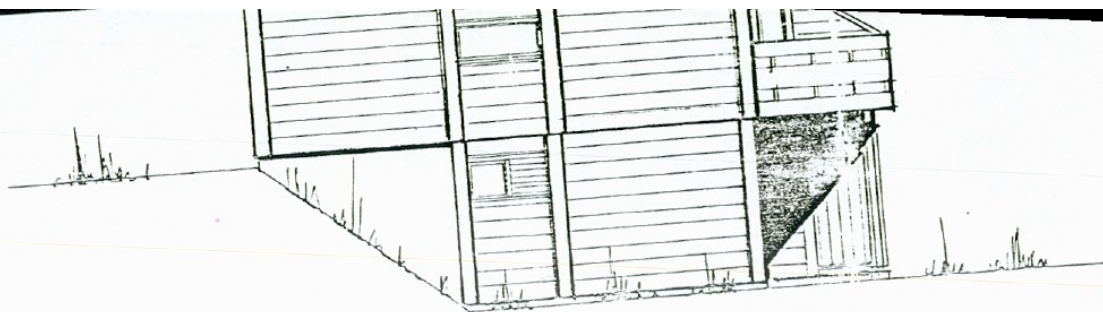
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **09. MAR 1995**

Saksnr.: **9571R**
Offentlig: _____
Byggesaksavdelingen



SNITT 1:100.



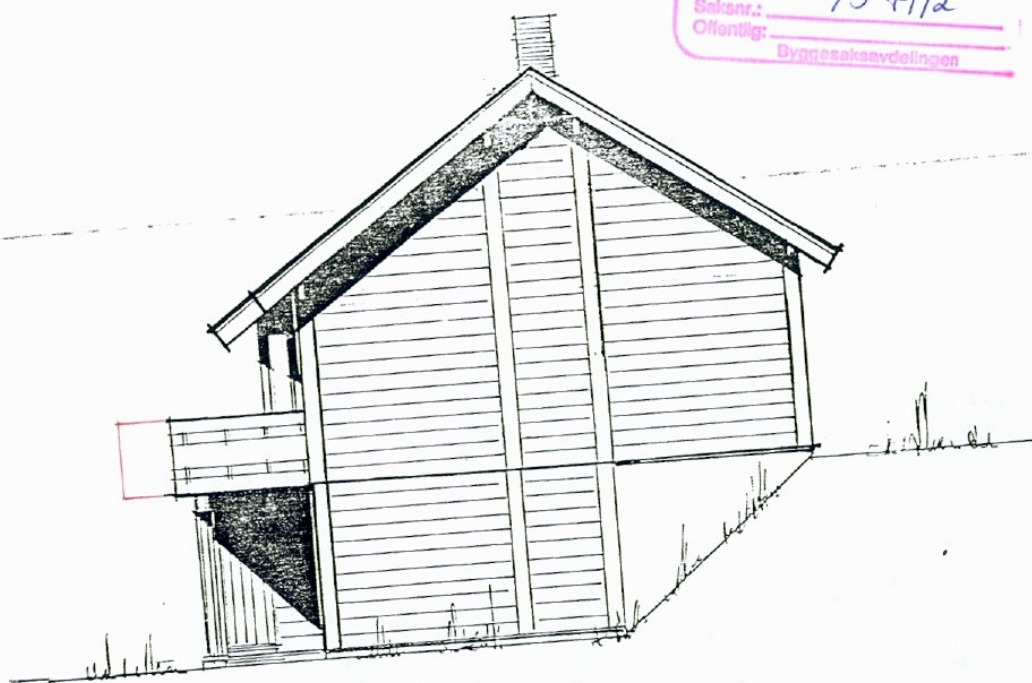
FASADE MOT VEST.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

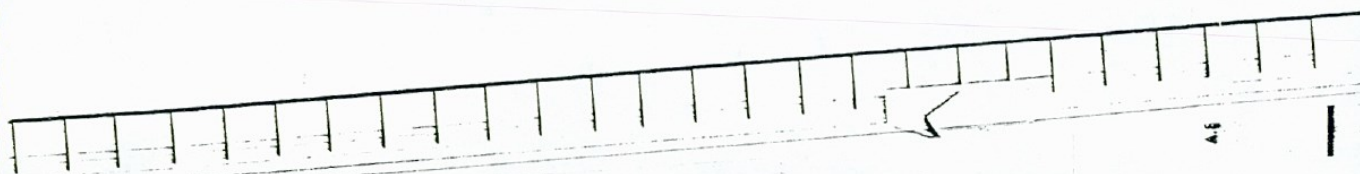
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **09. MAR 1995**

Saksnr.: **957/12**
Offentlig: Byggesaksavdelingen

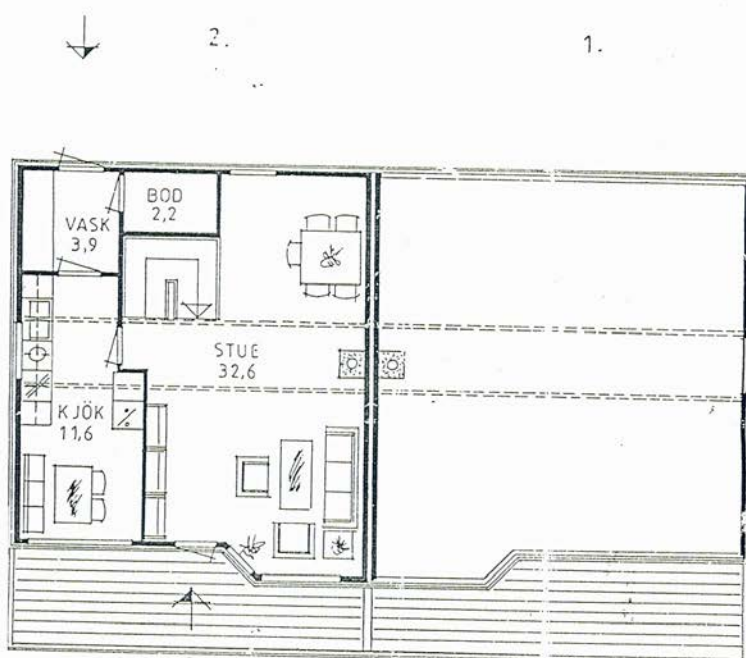


FASADE MOT ÖST.





För ENDRING

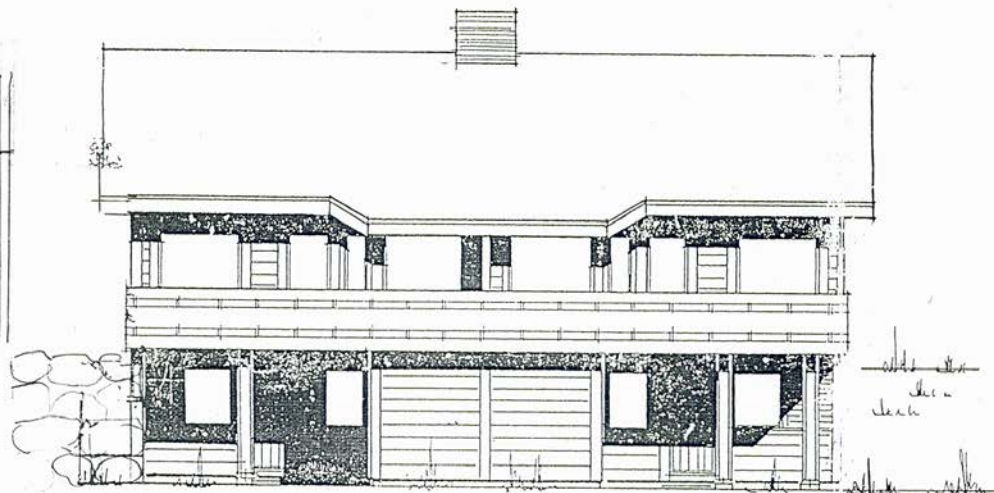


Hur mellan
62 & 64

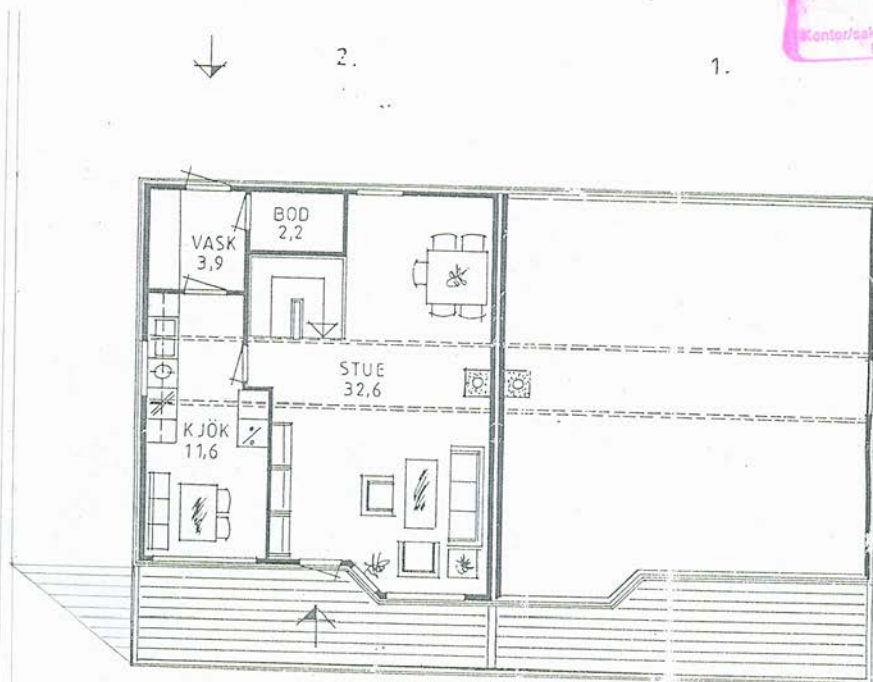
Tpe ENORME



høyde
mur=2.20
+ gjerde=0.9 m.



FASADE MOT SYD.



PLAN 1. ETG.

Mur mellom
62 & 64

BERGEN KOMMUNE Byggeskilling

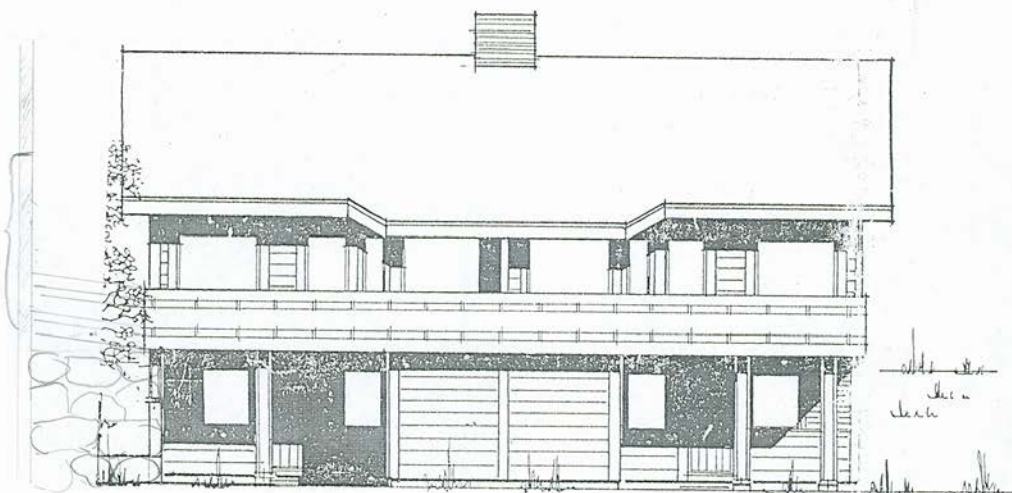
Akt.nr. _____ Dok.nr. _____

08.SEP00*00022567

Kontor/saksbeh. _____

Byggesaksavdelingen

Høyde
mur=2,20
+gjæde=0,9m.



FASADE MOT SYD.

Utsnitt A:

FERDIGGLACE
VED HUSBYGGING

HUSET BLE FERDIGSTILT MED TERRASSE FORAN,
MEN I TILLEGG ØNSKER VI Å UTVIDE DENNE
SLIK AT DEN FORTSETTER BAKOVER LANDS
MED HUSET OG MØTER ENTERRASSE PÅ
BAKSIDEN AV HUSET.

MUR
NYTERRASSE
3,0m

20/1413
SEKSDEN 2

20/1413
SEKSDEN 1

2,5m
TERRASSE
2m

FERDIGTERRASSE

LANGS DENNE
SIDEN AV
EIEENDOMMEN
SKAL DET
BYGGES EN MUR
SOM MAKSIMALT
VIL BLI 3m. HØY.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
18 AUG. 1992
S.nr.: 927286

VEI

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____

Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt: **31. AUG. 1995**

Saksnr.: **957518**

Offentlig: Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____

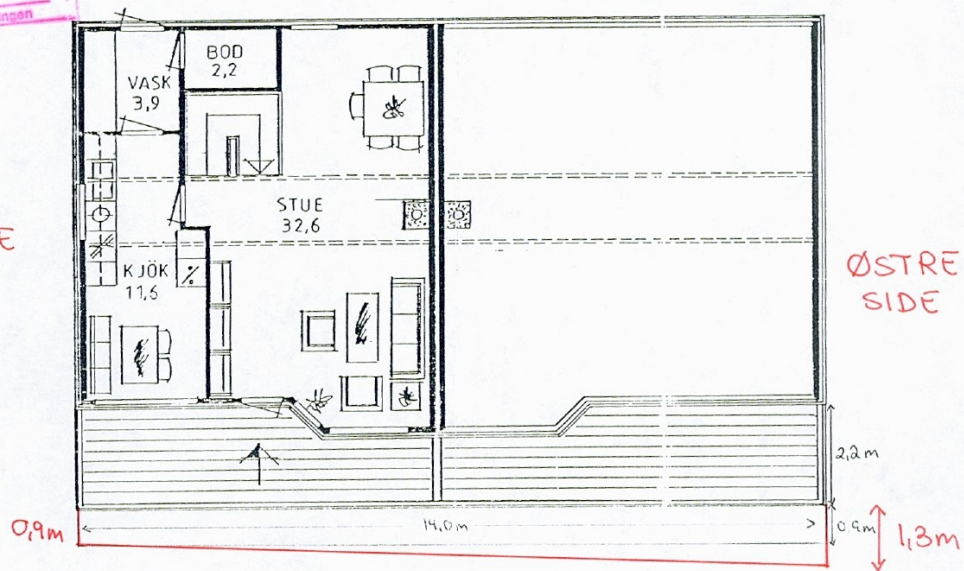
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt: **09. MAR 1995**

Saksnr.: **95712**

Offentlig: Byggesaksavdelingen

VESTRE
SIDE



PLAN 1. ETG.

UINNR . LOFT
30,6

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

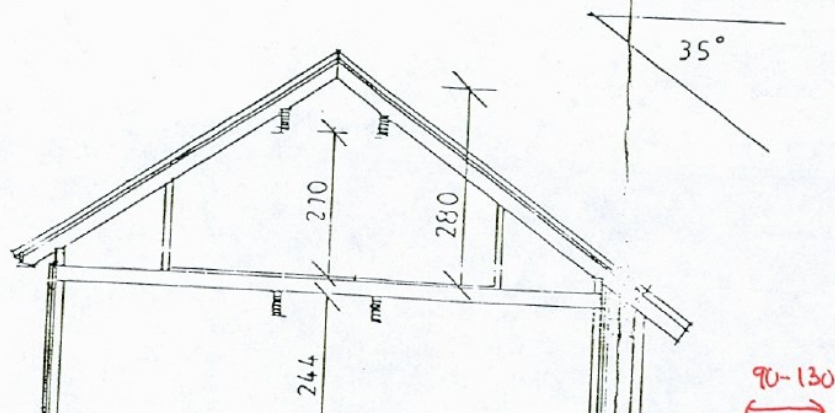
Mottatt 09. MAR 1995
Saksnr. 957112
Offentlig: _____
Byggesaksavdelingen

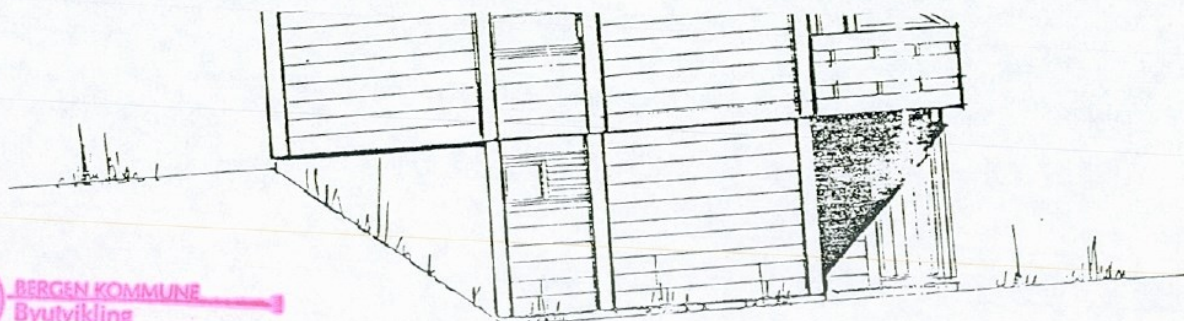
PLAN HEMS ETG.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt 31. AUG 1995
Saksnr. 957518
Offentlig: _____
Byggesaksavdelingen





BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **31 AUG 1995**
957518

Saksnr. _____
Offentlig: Byggesaksavdelingen

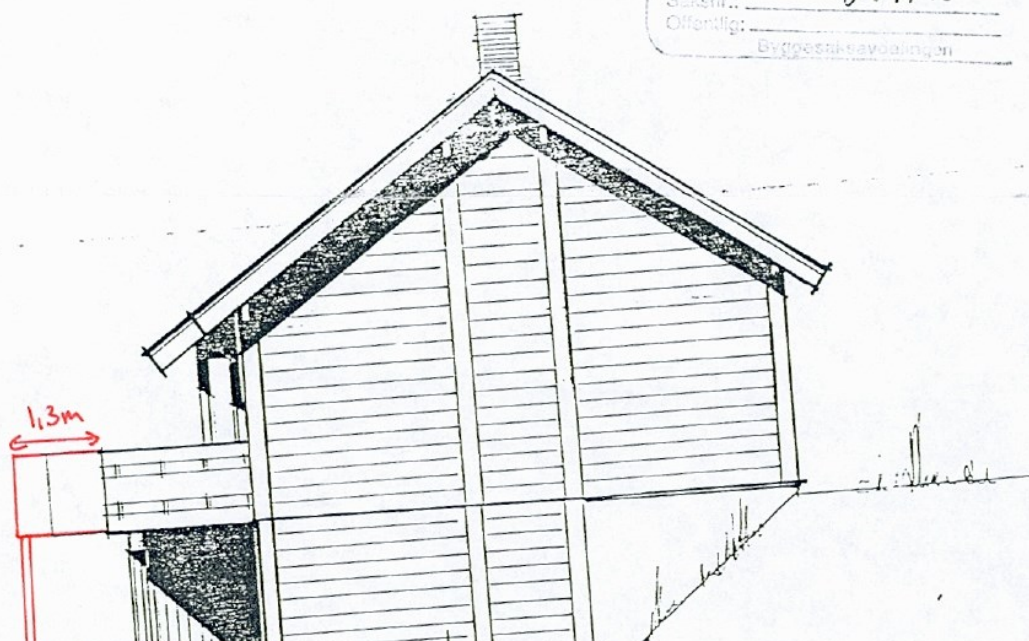
FASADE MOT VEST.

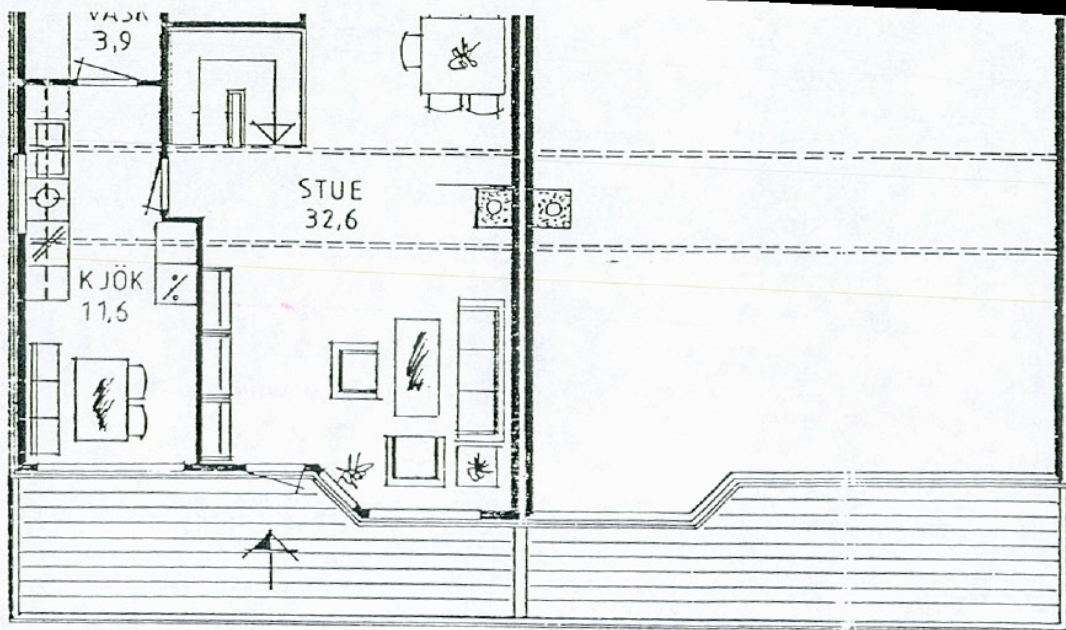
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **09. MAR 1995**
957112

Saksnr. _____
Offentlig: Byggesaksavdelingen





PLAN 1. ETG.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____

Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **31. AUG. 1995**

Saksnr. **957518**

Offentlig: _____

Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____

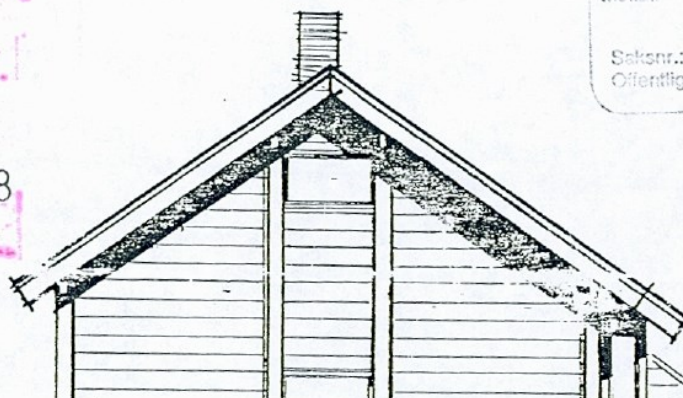
Kontor/Saksbeh. _____

Mottatt **09. MAR 1995**

Saksnr. **95712**

Offentlig: _____

Byggesaksavdelingen



0,9m

Returneres til:

BYGGM. ØYVIND NYDAL
OSVEIEN 142
5050 NESTUN

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

16 MARS 1992

6695

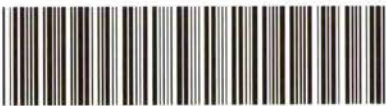
BYSKRIVEREN
BERGEN

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunehnr.	Kommunenavn	
1201	BERGEN	
Gnr.	Bnr.	Festn.
20	1413	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	BERGEN TOMTESELSKAP A/S	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	1	11			21			31			41			51				
2	B	1	12			22			32			42			52				
3	B	1	13			23			33			43			53				
4	B	1	14			24			34			44			54				
5			15			25			35			45			55				
6			16			26			36			46			56				
7			17			27			37			47			57				
8			18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:						4	= nevner:						4						

4. Supplerende tekst ⁶⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
	
Doknr: 6695 Tinglyst: 16.03.1992 Emb. 106 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Noter:	
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglyskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyspapir.	
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.	
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.	
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	

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

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenheterens areal.
 eller
☐ bruksenheterens innbyrdes verdi.
- Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sied, dato

BERGEN
16. MARS 1992

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Jan K. Pedersen
A. BERGEN TOMTESELSKAP

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

G.nr. 20 B.nr. 1413

SESSON 4 SESSON 3

PLAN HEMS ETG.

INNEN. LOFT
30,6

PLAN ER IDENTISK
MED SESSON 4,
MEN SPELLENDT.

1. Ny tegn.

NR. REVISJON

PROSJEKT / N



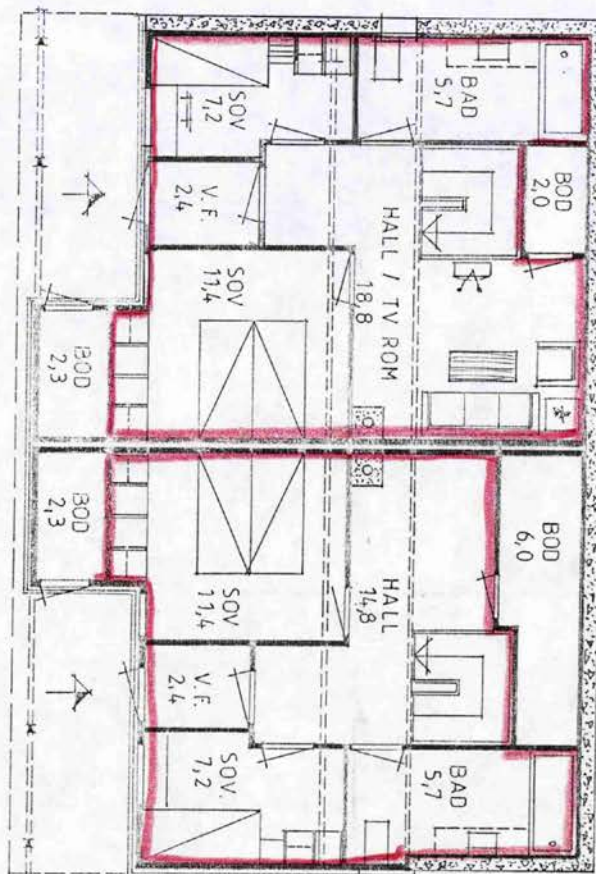
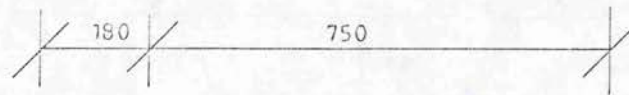
SEKSJON 4.

G.NR. 20 B.NR. 1413

SEKSJON 3.

PLAN 1. ETG.

Jonas L. Sævi
A. BERGEN TOMTESKAP

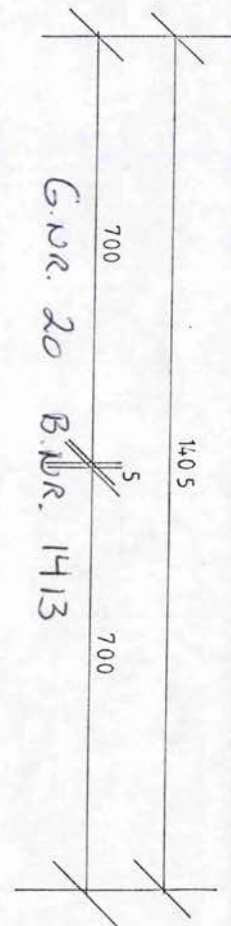


PLAN UND. ETG.

Jan W. Sævi
BERGEN TOMTESELSKAP

SEISSOV 4.

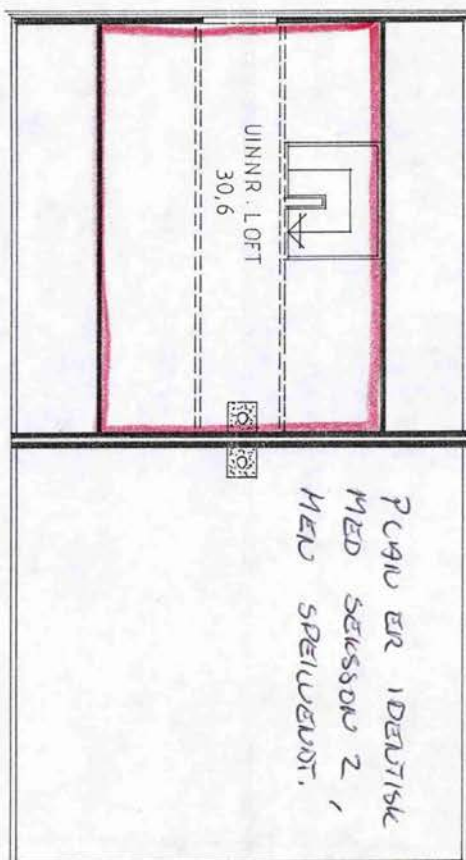
SEISSOV 3.



G.nr. 20 B.nr. 1413

SEKSSON 2

SEKSSON 1.



PLAN HEMS ETG.

[Signature]
K. BERGEN TOMTESELSKAP

PROSJEKT / NR:

1.	Ny tegning.
NR.	REVISJON



SEKSJON 2.

G.R. 20 B.NR. 1413

SEKSJON 1.

Jan L. Halvorsen
BERGEN TOMTESELSKAP





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

NYDAL ØYVIND
OSVEGEN
5050 NESTTUN

142

Arkiv 5210

Deres søknad av 19.08.91 Vår ref. Snr 911475 Bergen, den 30.4.1992

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES PARSELL Q 0 Eiendom: 0-0020-0422

Byggherre : NYDAL ØYVIND Adr.: OSVEGEN 142

Ansvarsh. : NYDAL ØYVIND S Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 21.08.91
Byggetillatelse gitt.....: 21.11.91

Midlertidig brukstillatelse gies for parsell Q.
Rekke 3 og 4.

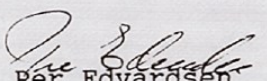
Arbeid som gjenstår :

Vedr. mangler vises til rapport etter befaring 28.04.92.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 30.05.92 slik at ferdigattest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Per Edvardsen
bygn.kontrollør

Byggesaksavdelingen

Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Eksp.: (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax: (05) 97 63 33



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

NYDAL ØYVIND
OSVEGEN
5050 NESTTUN

142

Arkiv 5210

Deres søknad av 19.08.91 Vår ref. Snr 911475 Bergen, den 26.3.1992

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES PARSELL Q 0 Eiendom: 3-0020-0422
Byggherre : NYDAL ØYVIND Adr.: OSVEGEN 142
Ansvarsh. : NYDAL ØYVIND S Adr.: ULSET
Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 21.08.91
Byggetillatelse gitt.....: 21.11.91

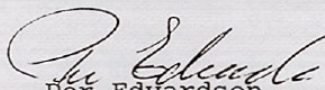
Arbeid som gjenstår :

- Vedrørende mangler vises det til rapport etter befaring
24.03.92.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter
byggeforskriftene før ferdigattest gies.

Ovennevnte arbeid må være utført innen slik at ferdig-
attest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Per Edvardsen
bygn.kontrollør

**AVSLUTNINGSDOKUMENT FOR ARKIV SOM ERSTATTER
FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.**

SNR: 2000 225667 G.NR: LY 20 B.NR: 1413

ARBEIDETS ART: TSNASSE

- ☐ Det er konstantert at bygget er tatt i bruk.
- ☐ Bygget er besiktiget og funnet funksjonelt.
- ☐ Beføring av bygget er ikke avholdt.
- ☐ Ingen anmodning om ferdigbeføring / ferdigattest.
- ☐ Riving er utført
- ☐ Rørleggerattest mangler.
- ☐ Ansvarshavende mangler

Dokumenter ferdig arbeid

Saken til Arkiv

Dato: 11.06.01

Underskrift: HAA

**AVSLUTNINGSDOKUMENT FOR ARKIV SOM ERSTATTER
FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.**

SNR: 957518..... G.NR.: 20..... B.NR.: 1413.....

ARBEIDETS ART: Tilbygg bolig (Utv. terrasse).....



Det er konstantert at bygget er tatt i bruk.



Bygget er besiktiget og funnet funksjonelt.



Befaring av bygget er ikke avholdt.



Ingen anmodning om ferdigbefaring / ferdigattest.



Riving er utført



Rørleggerattest mangler.



Ansvarshavende mangler

§ 86 a. Arbeidet er utført.

Dato: 27.09.00

Underskrift: O. Samli

AVSLUTNINGSDOKUMENT FOR ARKIV SOM ERSTATTER
FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

SNR: 947166 G.NR.: 20 B.NR.: 1413

ARBEIDETS ART: Nybygg (Redskapsbod).



Det er konstantert at bygget er tatt i bruk.



Bygget er besiktiget og funnet funksjonelt.



Befaring av bygget er ikke avholdt.



Ingen anmodning om ferdigbefaring / ferdigattest.



Riving er utført



Rørleggerattest mangler.



Ansvarshavende mangler

§ 86 a. Arbeidet er utført.

Dato: 27.09.00

Underskrift: O. Sunde

**Avslutningsdokument for arkiv som erstatter
ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Saksnummer 927286

Gnr 20 Bnr 1413

Arbeidets art

Nybygg Terrasse og mur.



Det er konstatert at tiltaket er tatt i bruk.



Tiltaket er besiktiget og funnet funksjonelt.



Befaring av tiltaket er ikke avholdt



Ingen anmodning om ferdigbefaring/ferdigattest.



Riving er utført.



Rørleggerattest mangler.



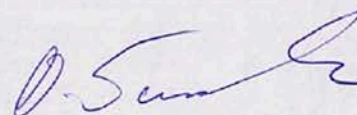
Ansvarshavende mangler

Kommentarer:

Arbeidet er utført.

Dato 04.02.03

Underskrift



Nabolagsprofil

Kråkenestoppen 60 - Nabolaget Kråkenes - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kråkenestoppen Linje 14, 15, 49	7 min 0.5 km
Kristianborg Linje 2	7 min 3.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 7.6 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Bønes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	13 min 0.9 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	9 min 3.8 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	9 min 5.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	9 min 5.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 5.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 5.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

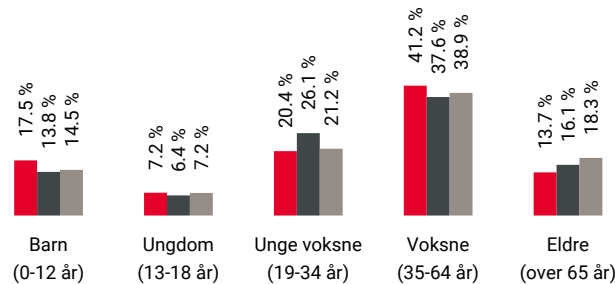
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kråkenes	2 754	1 071
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løvestakken barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 0.8 km
Gullstølsbotn barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 0.9 km
Naturbasen friluftsbarnehage (1-5 år) 37 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bønes	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Rema 1000 Bønes	27 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



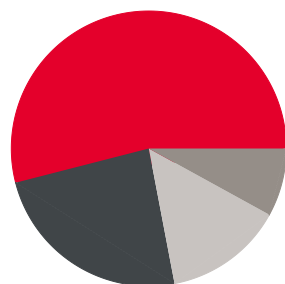
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Kråkenes ballbinge	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Bønes skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.9 km	
🚴 Bergen Racketsenter	28 min	🚶
🚴 Aktiv365 Bønes	5 min	🚗

Boligmasse



54% enebolig
24% rekkehus
8% blokk
14% annet

«Liker veldig godt at folk bidrar til fellesskap. Blant annet med stor grill, tilhenger osv. Veldig fint, fellesskap og hagene er flotte hos alle. Alle holder alt fint :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

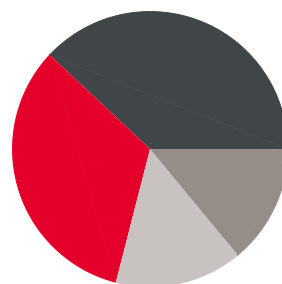
9 min 🚗



Vitusapotek Paradisalléen

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
38% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



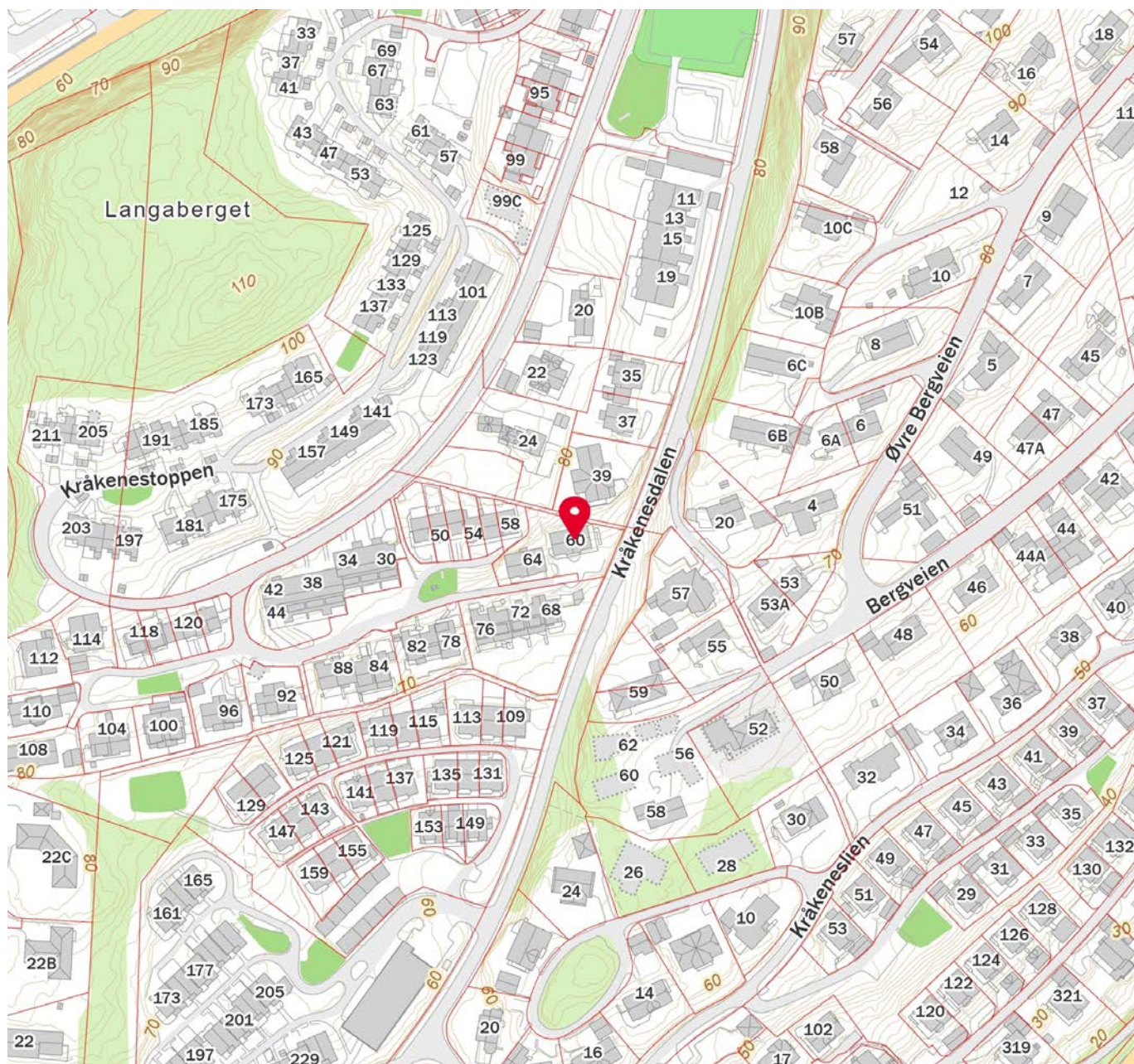
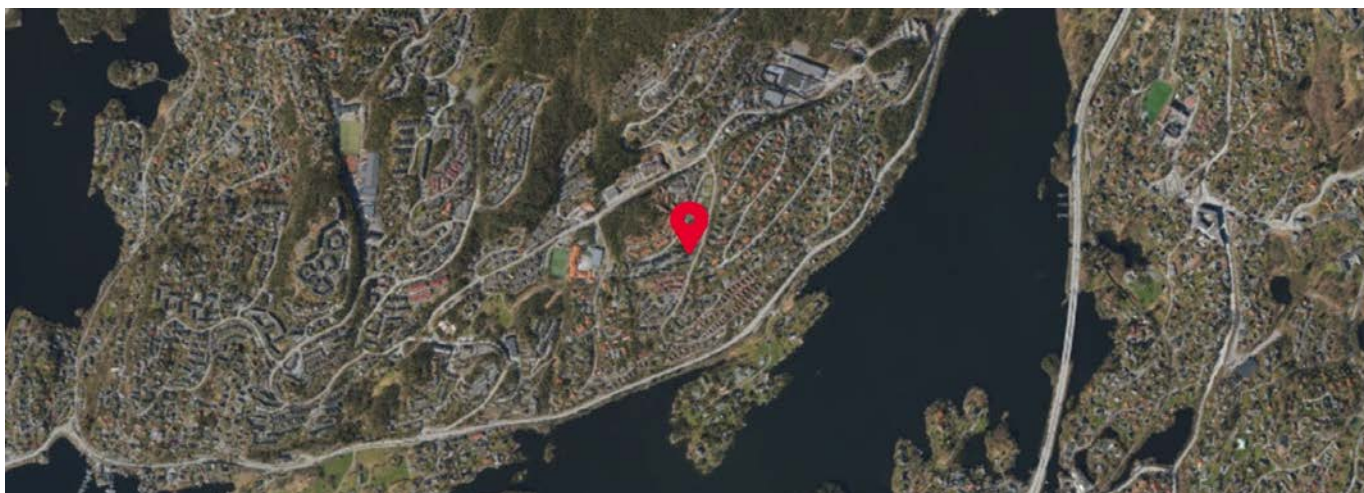
0%

46%

Kråkenes
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kråkenestoppen 60
5153 BØNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre