

**aktiv.**



Torvmyra 19, 5174 MATHOPEN

**Sjelden mulighet! Enebolig +  
selvstendig tomt - salget omfatter  
to gnr./bnr.**



Eiendomsmegler MNEF

## Roger Glesnes

**Mobil** 916 61 534

**E-post** roger.glesnes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 690 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 193 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 7 883 640,-
<b>Selger:</b>	Torvmyra 19 AS
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1961
<b>BRA-i/BRA Total</b>	153/153 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	4826.5 kvm
<b>Soverom:</b>	5
<b>Antall rom:</b>	7
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 129, bnr. 220 Gnr. 129, bnr. 741
<b>Oppdragsnr.:</b>	1503260026

# Velkommen til visning - husk påmelding!

Velkommen til Torvmyra 19 - salget omfatter to matrikkelenheter (to gnr./bnr.), bestående av en bebygd eiendom samt en selvstendig ubebygd boligtomt. Her bor du med nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport, samt flotte turområder i umiddelbar nærhet. Eiendommene kombinerer landlige kvaliteter med en sentral og praktisk beliggenhet.

- Enebolig over 3 plan, i dag innredet som 3 boenheter.
- Ca. 4,8 mål tomt + ca. 0,65 mål tilleggstomt (totalt ca. 5,5 mål).
- Gode solforhold og flott utsikt.
- Nærhet til skole, barnehage og butikk.
- Oppgradert i 2021 med nytt elektrisk anlegg, rør-i-rør og avløp.
- 3 kjøkken montert i 2021 og 3 bad renoveret i 2021.
- Kjeller gravd ut og innredet i 2021.
- PVC-vinduer fra 2020.
- Ny altan fra 2026.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	62
Budskjema .....	104

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 153 kvm

BRA totalt: 153 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 52 kvm Entré/gang: 3.2 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken: 16.8 m<sup>2</sup>, bad/vaskerom: 4.5 m<sup>2</sup>, soverom: 6.4 m<sup>2</sup>, soverom: 6.2m<sup>2</sup> soverom: 7.1 m<sup>2</sup> og bod/trapp: 2 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 57 kvm Entré/trapp: 3 m<sup>2</sup>, gang: 2.9 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken: 18.9m<sup>2</sup>, bad/vaskerom: 3.2m<sup>2</sup>, soverom: 7.3 m<sup>2</sup> soverom: 9.6 m<sup>2</sup> og soverom: 7.7 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 44 kvm Entre/gang: 2.3 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken: 12.3 m<sup>2</sup>, bad/vaskerom, soverom: 6.2 m<sup>2</sup>, soverom: 8.1 m<sup>2</sup> og soverom: 7 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

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.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4826.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Salget omfatter gnr. 129 bnr. 220 med bebyggelse og tomt på ca. 5 mål, samt ubebygde tomt gnr. 129 bnr. 741 på ca. 0,65 mål.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommene registrert med et beregnet areal på 4826,5 kvm og 654,1 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Flott beliggenhet i Torvmyra i Mathopen, i et attraktivt og veletablert boligområde i Hilleren, like ovenfor Storingavika. Området har gjennomgått en betydelig utvikling de senere årene, med variert bebyggelse bestående av både nyere leilighetsbygg og småhusbebyggelse, noe som bidrar til et moderne og levende bomiljø.

Det er gode kollektivforbindelser fra Hillerenveien, med enkel adkomst til både Loddefjord og Bergen sentrum. Det er kort avstand til skole og barnehage i området, noe som gjør beliggenheten godt egnet for barnefamilier.

Daglige servicetilbud dekkes enkelt av KIWI Hilleren i nærområdet, mens MOVA og Coop Extra Mathopen nås på ca. 2–3 minutters kjøring. Videre er det kort vei til Vestkanten Storsenter, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og opplevelsestilbud, og ca. 15 minutters kjøring videre til Bergen sentrum.

Området byr på svært gode turmuligheter, med grønne områder og stier i nærheten av Torvmyra som leder videre inn i Alvøskogen, et populært turområde med variert terreng og naturopplevelser året rundt. I nærområdet ligger også Haakonssvern samt Alvøen Rideklubb, noe som gir et bredt tilbud innen både friluftsliv og fritidsaktiviteter.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

- Barnehager:

Myren gårdsbarnehage (1-5 år)

Skårungen barnehage (0-5 år)

Mathopen barnehage (1-5 år)  
Håkonshella Fus barnehage (0-5 år)

- Skoler:

Mathopen skole (1-7 kl.)  
Sandgotna skole (8-10 kl.)  
Olsvikåsen videregående skole  
Laksevåg videregående skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er kort vei til nærmeste busstopp, med linje 42 og 43 som gir enkel forbindelse til Loddefjord terminal og videre til Bergen sentrum, samt mot Alvøen og Bjorøy.

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1961.

- Utvending:

Taktekkingen av skifertakstein.

Takrenner i plast, nedløp i aluminium.

Veggene har leca/murkonstruksjon med pussede overflater.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør til leilighet i 1. etasje og på loft.

Dør til altan i 1 etasje i PVC.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.

- Innvending:

Gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe i tegl, det er ikke tilkoblet vedovn i noen av etasjene.

Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn.

Malte fyllingsdører.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Rørkompani AS.

Beskrivelse av arbeidet: Alt innen VVS.

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

Svar: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Svar: Bygget nytt.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, varmekabel bad kjeller er det brudd i etter den ble lagt ny i 2021.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Hus elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon.

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

Svar: Ja, innredet kjeller og loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja, kjeller, 1. etasje og loft.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til. Enebolig med utleie i kjeller og loft.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: VVS FAG AS.

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling offentlig, nett avløp tilkoblet via septiktank.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Torvmyra 19 - En sjelden eiendom bestående av enebolig og selvstendig ubebygd boligtomt.

Salget omfatter gnr. 129 bnr. 220 med bebyggelse og tomt på ca. 5 mål, samt ubebygd tomt gnr. 129 bnr. 741 på ca. 0,65 mål.

Boligen går over tre plan. Den er i dag innredet som tre selvstendige boenheter: én i kjeller, én i 1. etasje og én på loft - hver med kjøkken, bad og soverom. Dette gir fleksible bruksmuligheter, enten man ønsker generasjonsløsning, utleie eller romslig bolig med flere avdelinger. Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Eventuell bruksendring eller videre disponering må vurderes av kjøper og eventuelt avklares med plan- og bygningsmyndighetene.

Boligen ble overtatt av nåværende eier i 2020 og er i hovedsak innvendig oppgradert i 2021. Det ble i den forbindelse etablert nytt elektrisk anlegg i hele boligen, nytt innvendig vannrør-i-rør-system og nye plastavløpsrør. Utvendige vann- og avløpsledninger er også fra 2021.

Kjeller ble i 2021 gravd ut for økt takhøyde og innredet. Samme år ble det montert nye kjøkkeninnredninger i alle tre etasjer, og alle tre bad/vaskerom er opplyst renoveret. Innvendige overflater i boligen er i hovedsak fra samme periode. PVC-vinduer er fra 2020 og fasaden ble malt i 2021. Ny altan ble oppført i 2026.

Eiendommene ligger innenfor reguleringsplan PlanID 15920000 + 9960000 og er regulert til "områder for boliger m/tilhørende anlegg/konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse". Den ubebygde tomten har eget gårds- og bruksnummer og er regulert tilsvarende som eiendommen med bebyggelse. Begge eiendommene inngår i handelen. Eventuelle bygge- eller delingstiltak må avklares med kommunen.

Dette er en eiendom som kombinerer betydelig tomteareal, fleksibel bygningsmasse og sentral beliggenhet - en mulighet som sjelden kommer for salg i Bergen!

### **Standard**

Vegger med malte plater og himlingsplater/panel i tak. Laminatgulv i oppholdsrom. Våtrom med baderomsplater på vegger og flislagt eller belagt gulv.

- Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør av plast.

Ventiler i vegger i kjeller og i 1 etasje.

Nytt el anlegg i hele huset i 2021.

Det er varmekabler på alle rom i kjeller (varmekabler på bad fungerer ikke).

I 1 etasje er det varmekabler på bad, på loft er det varmekabler på loft.

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

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det bør påberegnes utskiftning av takutstikk i gavl vegger, inkl. vindskier og dekkbord.

Konsekvens/tiltak:

Forventet levetid på skifer er 50-80år. Det kan holder i over 100år med riktig vedlikehold og jevnlig tilsyn.

- Nedløp/beslag:

Takrenner i plast, nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Grunnet alder på takrenner, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut.

- Ytterdør 1. etasje:

Vurdering av avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak i form at utbedring eller utskiftning må påberegnes.

- Innvendig overflater:

Det er noe større slitasje på overflater enn det som kan forventes på 5 år gamle overflater.

Vurdering av avvik:

TG2 grunnet slitasje

- Innvendig dører:

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, flere dører tar i karm og har behov for

justering.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Utskiftning av enkelte dører må påberegnes.

- Bad/vaskerom loft:

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fuger, svertesopp og misfarging i fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes, silikon dør skiftes ut.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterner pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- Bad/vaskerom kjeller:

Vurdering av avvik:

Svertesopp er registrert.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må rengjøres.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Dusjdør henger / glir ikke.

Konsekvens/tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterner pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Mulig hjul eller andre deler må byttes på dusjdør.

Vurdering av avvik:

Rommet har elektriske varmekabler som ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak:

Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

- Kjøkken/stue loft:

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

- Septiktank:

Ukjent alder på septiktank, Selger opplyser om at det ligger en septiktank på tomten, og at avløp går via denne videre til offentlig vann og avløp.

Konsekvens/tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått TG3:

- Ventilasjon:

Det er ventilert i vegger i kjeller, i 1 etasje og loft er det ingen ventilering uten om ved åpning av vinduer. Det er registrert en del svertesopp i flere vinduer, dette er en følge av manglede / dårlig ventilering.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen ble overtatt av nåværende eier i 2020 og er i hovedsak innvendig oppgradert i 2021. I den forbindelse ble det etablert nytt elektrisk anlegg i hele boligen, nytt innvendig vannrør-i-rør-system og nye plastavløpsrør. Utvendige vann- og avløpsledninger er også fra 2021.

Kjeller ble i 2021 gravd ut for økt takhøyde og innredet som leilighet. Det ble samme år montert nye kjøkkeninnredninger i kjeller, 1. etasje og på loft.

Alle tre bad/vaskerom (kjeller, 1. etasje og loft) er opplyst renoverert i 2021, og innvendige overflater i boligen er i hovedsak fra samme periode.

PVC-vinduer er fra 2020, og fasaden ble malt i 2021. Entrédører til leilighetsdelene er fra 2021. Ny altan ble oppført i 2026.

### **Modernisert/Påkostet år**

2021

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

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

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektriske varmekabler.

Mulighet for vedovn/peis.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig).

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 690 000

### Omkostninger kjøper

7 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

192 250 (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))

---

193 640 (Omkostninger totalt)

210 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 883 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 900 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 903 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 20 718 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

Oppgitte kommunale avgifter gjelder for gnr. 129 bnr. 220.

### Eiendomsskatt

Kr 8 100 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var ca. kr 8.100,- for gnr. 129 bnr. 220.

Eiendomsskatten ved forrige beregning var ca. kr 917,- for gnr. 129 bnr. 741.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Informasjon om formuesverdi**

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi for begge eiendommene (både bebygd eiendom og ubebygget tomt), men har ikke lyktes med å fremskaffe opplysningene per dags dato. Interessenter oppfordres til å kontakte megler dersom dette er av betydning.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 129, bruksnummer 220 i Bergen kommune. Gårdsnummer 129, bruksnummer 741 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen: gnr. 129 bnr. 220 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/129/220:

29.11.1951 - Dokumentnr: 408452 - Bestemmelse om gjerde

01.12.1987 - Dokumentnr: 39609 - Best. om vann/kloakkledn.

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

29.11.1951 - Dokumentnr: 408452 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:129 Bnr:4

19.11.2013 - Dokumentnr: 1002036 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:129 Bnr:737

01.01.2020 - Dokumentnr: 261811 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:129 Bnr:220

29.11.1951 - Dokumentnr: 408452 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:821  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:822  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:823  
Bestemmelse om vannrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

På tomten, eiendom: gnr. 129 bnr. 741 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.12.2011 - Dokumentnr: 1059891 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:129 Bnr:117

01.01.2020 - Dokumentnr: 757831 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:129 Bnr:741

4601/129/741:  
29.11.1951 - Dokumentnr: 408452 - Bestemmelse om gjerde

01.12.1987 - Dokumentnr: 39609 - Best. om vann/kloakkledn.  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

29.11.1951 - Dokumentnr: 408452 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:129 Bnr:4

19.11.2013 - Dokumentnr: 1002036 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:129 Bnr:737

01.01.2020 - Dokumentnr: 261811 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:129 Bnr:220

29.11.1951 - Dokumentnr: 408452 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:798 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:821  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:822  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:823  
Bestemmelse om vannrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2011 - Dokumentnr: 1059891 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:129 Bnr:117

01.01.2020 - Dokumentnr: 757831 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:129 Bnr:741

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.11.1957.

Avvik fra godkjente byggetegninger:

Det gjøres oppmerksom på at dagens rominndeling avviker fra godkjente byggetegninger datert 15.11.1957.

- Underetasje:

Det gjøres oppmerksom på at samtlige rom i underetasjen avviker fra de godkjente byggetegningene.

Rom benevnt som kontor/gang i dagens plantegning er på opprinnelige tegninger angitt som vedrom og arbeidsrom.

Rom benevnt som kjøkken/stue er opprinnelig angitt som arbeidsrom og vaskerom.

Rom benevnt som soverom er opprinnelig angitt som dusj, gang og matbod.

Rom benevnt som bad er opprinnelig angitt som gang og badstu.

- 1. etasje:

Rom benevnt som soverom ved kjøkken/stue er på opprinnelige tegninger angitt som kjøkken.

Badet i dagens plantegning er på opprinnelige tegninger angitt som WC og kjøkken, og fremstår i dag med annen størrelse og utforming.

Areal benevnt som kjøkken/stue er på opprinnelige tegninger angitt som stue.

Det fremstår som terrassen er utvidet sammenlignet med opprinnelige tegninger. Det synes også å være gjort endringer i plassering av vinduer og dør.

- Loft:

Areal benevnt som kjøkken/stue er på opprinnelige tegninger angitt som loft og soverom.

Se vedlagte byggetegninger for nærmere informasjon. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via septiktank og private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via både kommunal og privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg.

- Reguleringsplaner på grunnen:

LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 570 MFL., TORVMYRA

PlanID: 15920000  
Ikrafttrådt: 21.05.2007  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Dekningsgrad: 100 %

#### LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEIEN OG HÅKONSHELLAVEIEN

PlanID: 9960000  
Ikrafttrådt: 25.11.1996  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Dekningsgrad: < 0,1 %

#### - Reguleringsformål på grunnen:

110 - Boliger  
Dekningsgrad: 86,0 %  
319 - Annen veigrunn  
Dekningsgrad: 7,2 %  
710 - Felles avkjørsel  
Dekningsgrad: 4,6 %  
322 - Gangvei  
Dekningsgrad: 1,4 %  
700 - Fellesområder  
Dekningsgrad: 0,7 %

#### - Begrensninger på grunnen:

640 - Frisiktsone  
Dekningsgrad: 0,2 %

#### - Kommuneplan:

#### KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019  
Dekningsgrad: 100 %

#### - Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy i kommuneplanen:  
Flystøy - gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose  
Dekningsgrad: 100 %

Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad: 65,3 %

#### Rød støy i kommuneplanen:

Vei støy - rød sone  
Dekningsgrad: 6,4 %

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

- Reguleringsplan under arbeid:

Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
PlanID: 71740000  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Planlegging igangsatt

- Planer i nærheten av eiendommen:

LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1 MFL., MYREN  
PlanID: 40190002  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 06.11.1978

LAKSEVÅG. DEL AV GNR 129 BNR 1  
PlanID: 40470000  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 10.06.1970

LAKSEVÅG. MEDHAUGEN/STOREVADVIKA/STORBUNESSET  
PlanID: 40190000  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 05.01.1963

LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEGEN, MYRASKJENET - HILLRATJØNNVEGEN  
PlanID: 18090000  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 11.12.2006

Det foreligger ytterligere to forslag til detaljregulering fra 2019 og 2020, knyttet til nærliggende eiendommer. Begge forslagene er avvist og ikke gjeldende.

- Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Det foreligger rammetillatelse tilhørende eiendom gnr. 129, bnr. 151, datert 25.03.2025, vedrørende "bruksendring/fasadeendring mm. bolig".

Det foreligger tillatelse til tiltak tilhørende eiendom gnr. 129 bnr. 151, datert 04.11.2025, vedrørende «oppføring av frittstående anneks til bruk som kattepensjonat».

Det foreligger registrert byggesak tilhørende eiendom gnr. 129 bnr. 109, datert 2010, vedrørende «riving/oppføring av garasje». Søknad om ferdigattest er fremlagt, datert 07.11.2011.

Det foreligger tillatelse til tiltak tilhørende eiendom gnr. 129 bnr. 4, datert 19.07.2024, vedrørende «nytt bygg – boligformål».

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Ta kontakt med ansvarlig megler for ytterligere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
Betalingsutsettelse 2 990,-  
Markedspakke 24 900,-  
Oppgjørshonorar 7 990,-  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 15 000,-  
Tilretteleggingsgebyr 14 990,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

### **Ansvarlig megler**

Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
[roger.glesnes@aktiv.no](mailto:roger.glesnes@aktiv.no)  
Tlf: 916 61 534

**Ansvarlig megler bistås av**

Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
roger.glesnes@aktiv.no  
Tlf: 916 61 534

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

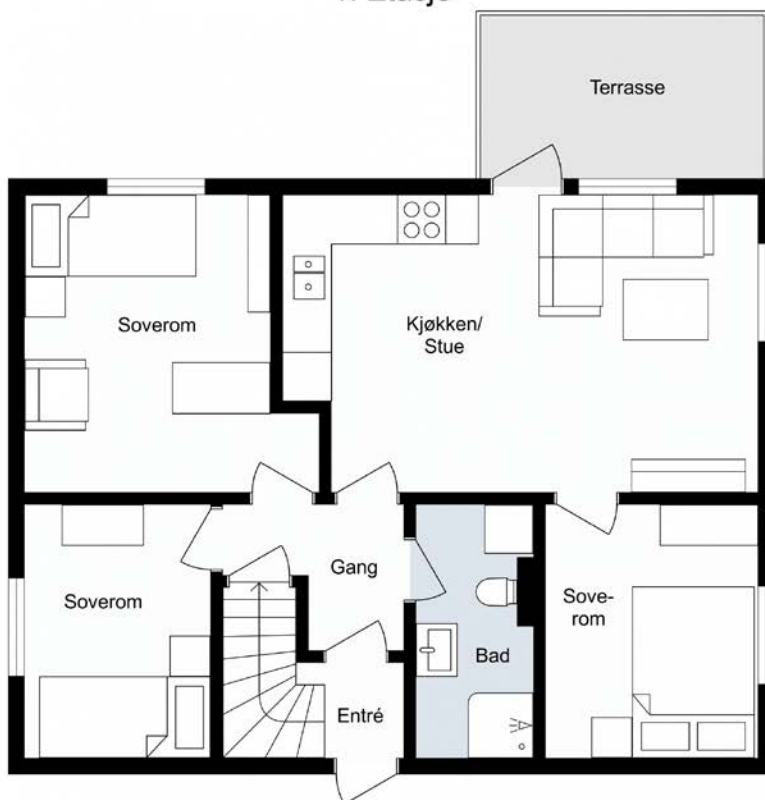
**Salgsoppgavedato**

04.03.2026



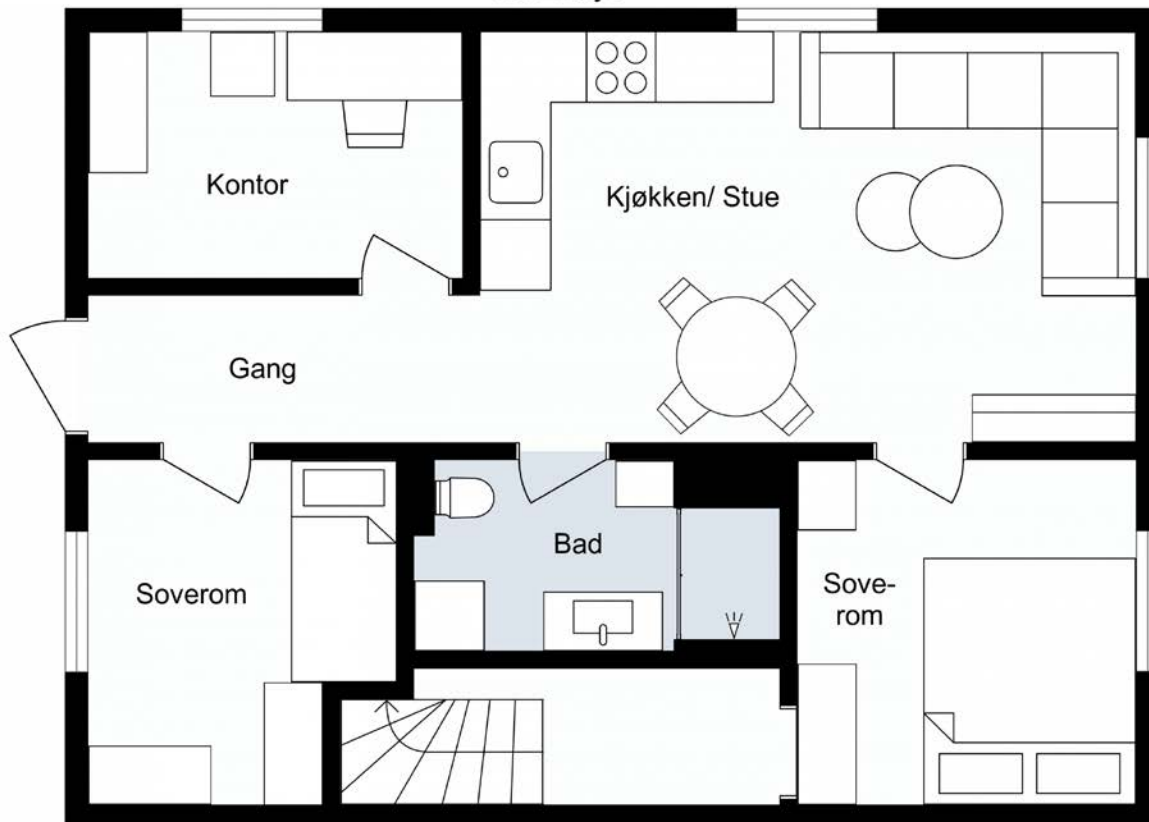
IMOTIV.NO

## Torvmyra 19 1. Etasje



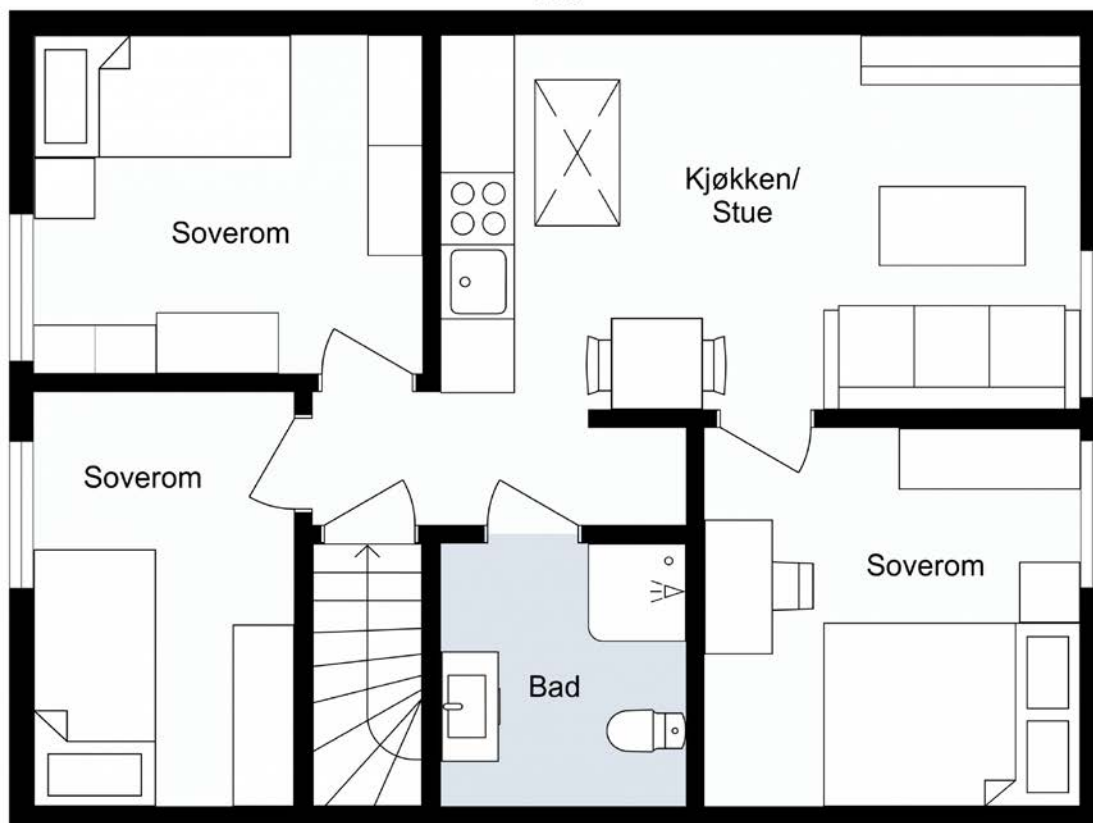
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

## Torvmyra 19 U. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

## Torvmyra 19 Loft




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torvmyra 19 , 5174 MATHOPEN

 BERGEN kommune

 gnr. 129, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1112

Referansenummer: AZ1285

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå/takvindu.  
Takrenner i plast, nedløp i aluminium.  
Veggene har leca/murkonstruksjon med pussede overflater. Fasaden er malt i 2021. Noen riss og flassinger i overflater. Ingen større sprekker eller avvik er observert.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Ingen tegn til lekkasje eller avvik på befaringdagen. Med tekking av eldre dato bør loftet kontrolleres jevnlig.  
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Utforming er løs rundt enkeltvinduer.  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør til leilighet i 1 etasje og på loft. Dør til altan i 1 etasje i PVC.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Eldre ukjent dato. Tiltak må påberegnes.  
Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.  
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 1 etasje, oppmålt til 10m2.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater. Det er noe større slitasje på overflater enn det som kan forventes på 5 år gamle overflater.  
Noe slitasje på laminat, karmen, og overflater.  
Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig 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.

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har panel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig 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. Det er målt høydeforskjeller gjennom etasjene på 0-15mm.  
Pipe i tegl, det er ikke tilkoblet vedovn i noen av etasjene.  
Boligen har lakkert tretrapp. Belegg i trinn.  
Modernisering bør påberegnes.  
Innendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad er renoveret i 2021  
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Det er 10mm nedsenk i dusjsone med 1:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 46.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46.5 % ved en temperatur på 15.4 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

### Bad/vaskerom - 3.2m2

Bad er renoveret i 2021

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 35%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,8 % ved en temperatur på 22,8 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

### Bad/vaskerom - 4.5m2

Bad er renoveret i 2021

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler som ikke fungerer. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg med avvik, og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte. Det er observert svertesopp på veggplater, ventilasjons løsning bør derfor undersøkes.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 30.4%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 30.4 % ved en temperatur på 23.7 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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med høyglans og matt overflate. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i ulike farger.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

\*Veggen ved vask er noe skadet på grunn av vann søl.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Det er ventiler i vegger i kjeller, i 1 etasje og loft er det ingen ventilering uten om ved åpning av vinduer. Det er registrert en del svertesopp i flere vinduer, dette er en følge av manglete / dårlig ventilering.

Det er montert 3 stk ca 120 liters beredere. Det står to beredere i kjeller og en på bad på loft.

Det er/har vært lekkasje på bereder som er datert 2004. TG2 på denne grunn av alder og avvik. Bør skiftes ut.

Nytt el anlegg i hele huset i 2021.

Det er varmekabler på alle rom i kjeller, men varmekabler på bad fungerer ikke.

i 1 etasje er det varmekabler på bad, på loft er det varmekabler på loft.

## 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 fjell/sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Ingen avvik på terrengforhold.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ukjent alder på septiktank, Selger opplyser om at vann/avløp går via septiktanken på tomten til offentlig avløp.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger godkjent 15.11.1957

## Loft

På opprinnelige tegninger er loft vist med 3 soverom, bad og en gang. Det ene soverommet er i dag halvert i størrelse ca, og det er innredet stue/kjøkken i tillegg til 3 soverom og bad/vaskerom.

## 1.Etasje

På opprinnelige tegninger er 1 etasje vist med 2 soverom.

Kjøkkenet er i dag satt inn i stue, og det er etablert et 3. soverom der kjøkkenet er vist.

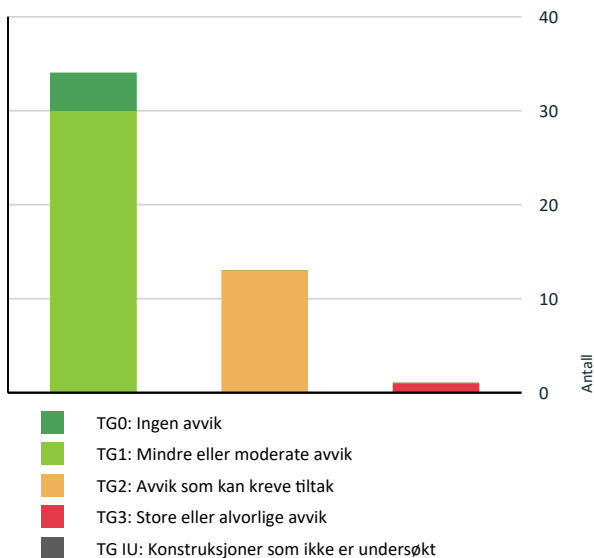
## Kjeller

På opprinnelige tegninger er kjeller innredet med boder, vaskerom og badstue.

Kjeller er gravd ut for å få større takhøyde i 2021 og innredet som leilighet.

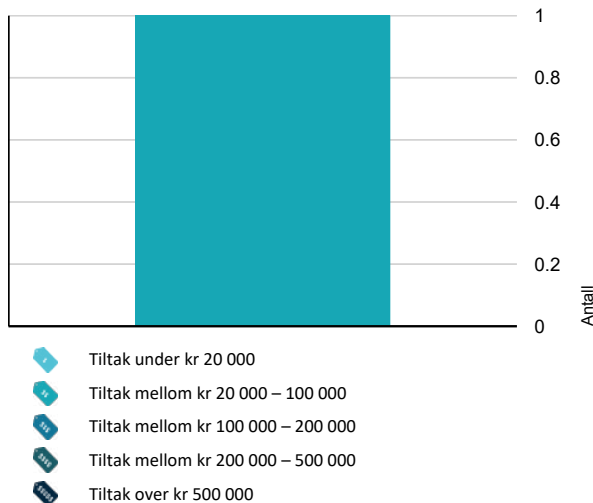
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Ytterdør 1 etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken - 12.3m<sup>2</sup> > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.5m<sup>2</sup> > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.5m<sup>2</sup> > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.5m<sup>2</sup> > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1961

### Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er kjøpt av selger i 2020, i 2021 er boligen innvendig oppusset, det er byttet vinduer, og malt fasade. Altan er satt opp i 2026.



## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå/takvindu.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det bør påberegnes utskiftning av takutstikk i gavli vegger, inkl. vindskier og dekkbord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forventet levetid på skifer er 50-80år. Det kan holder i over 100år med riktig vedlikehold og jevnlig tilsyn.



### TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast, nedløp i aluminum.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

TG2 grunnet alder på takrenner - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har leca/murkonstruksjon med pussede overflater. Fasaden er malt i 2021. Noen riss og flassing i overflater. Ingen større sprekker eller avvik er observert.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen tegn til lekkasje eller avvik på befaringsdagen. Med tekking av eldre dato bør loftet kontrolleres jevnlig.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Utføring er løs rundt enkeltvinduer.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Byggskummet bør forsegles.



Tiltak må påberegnes



## TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør til leilighet i 1 etasje og på loft. Dør til altan i 1 etasje i PVC.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ytterdør 1 etasje

Bygningen har malt hovedytterdør.  
Eldre ukjent dato. Tiltak må påberegnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak i form at utbedring eller utskiftning må påberegnes.



## TG 1 Ytterdør kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.

Årstall: 2021      Kilde: Eier



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 1 etasje, oppmålt til 10m2.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er noe større slitasje på overflater enn det som kan forventes på 5 år gamle overflater.  
Noe slitasje på laminat, karmner, og overflater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør påberegnes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Overflater Loft

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har panel. 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.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## TG 1 Overflater Kjeller

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har 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.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Det mangler taklister i gang



Noe glipper i laminat med kjøkken

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller gjennom etasjene på 0-15mm.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i tegl, det er ikke tilkoblet vedovn i noen av etasjene.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Belegg i trinn. Modernisering bør påberegnes.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere dører tar i karm og har behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Utskiftning av enkelt dører må påberegnes.



Skade på dør i 1 etasje.



Dør til soverom på loft



## VÅTROM

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad er renovert i 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp og misfarging i fuger i dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Silikon dør skiftes ut.



### LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Det er 10mm nedsenk i dusjsone med 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 2cm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## LOFT > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

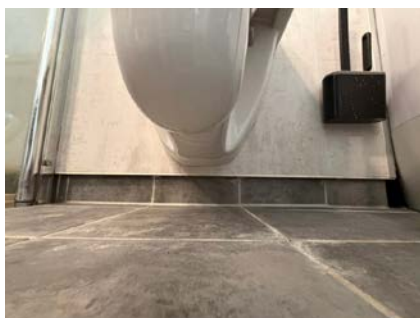
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



## LOFT > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er observert svertesopp i dusj, dette er et tegn på for dårlig ventilering.

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 46.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46.5 % ved en temperatur på 15.4 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



## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

### Generell

Bad er renvert i 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

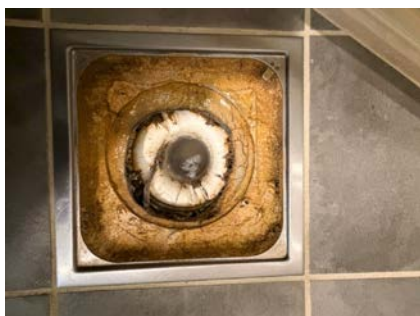
Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 35%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,8 % ved en temperatur på 22,8 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



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### Generell

Bad er renovert i 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler som ikke fungerer. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg med avvik, og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Dusjdør henger / glir ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Mulig hjul eller andre deler må byttes på dusjdør.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er observert svertesopp på veggplater, ventilasjons løsning bør derfor undersøkes.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 30.4%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 30.4 % ved en temperatur på 23.7 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

Årstall: 2017 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN - 12.3M2

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



LOFT > STUE/KJØKKEN - 12.3M2

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 18.9M2

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i ulike farger. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

\*Veggen ved vask er noe skader på grunnnet vann søl.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 18.9M2

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN - 16.8M2

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med høyglans og matt overflate. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



KJELLER > STUE/KJØKKEN - 16.8M2

## TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1.Etasje



Loft



Kjeller - korrosjon på kaldtvann fordeler. Bør kontrolleres av rørlegger.

### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TO 3 Ventilasjon

Det er ventilere i vegger i kjeller, i 1 etasje og loft er det ingen ventilering uten om ved åpning av vinduer. Det er registrert en del svartesopp i flere vinduer, dette er en følge av manglete / dårlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



i vindu i kjeller



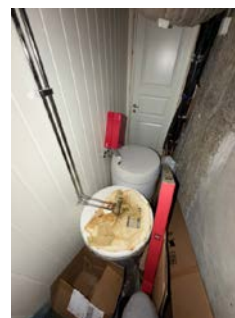
## Varmtvannstank

Det er montert 3 stk ca 120 liters beredere. Det står to beredere i kjeller og en på bad på loft.

Det er/har vert lekkasje på bereder som er datert 2004. TG2 på denne grunnet alder og avvik. Bør skiftes ut.



Bereider på loft - 2021



Bereider til kjeller - 2021. Bereider til 1 etasje - 2004

## Elektrisk anlegg

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

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

Nytt el anlegg i hele huset i 2021.

Det er varmekabler på alle rom i kjeller, men varmekabler på bad fungerer ikke.

i 1 etasje er det varmekabler på bad, på loft er det varmekabler på loft.

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens 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

# Tilstandsrapport

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.  
**2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.



Sikringskap i kjeller



Sikringskap i 1 etasje.



Sikringskap loft

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Ingen avvik på terrengforhold.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## TG 2 Septiktank

Ukjent alder på septiktank, Selger opplyser om at vann/avløp går via septiktanken på tomten til offentlig avløp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Er ikke i bruk



Det bør monteres rekkverk.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

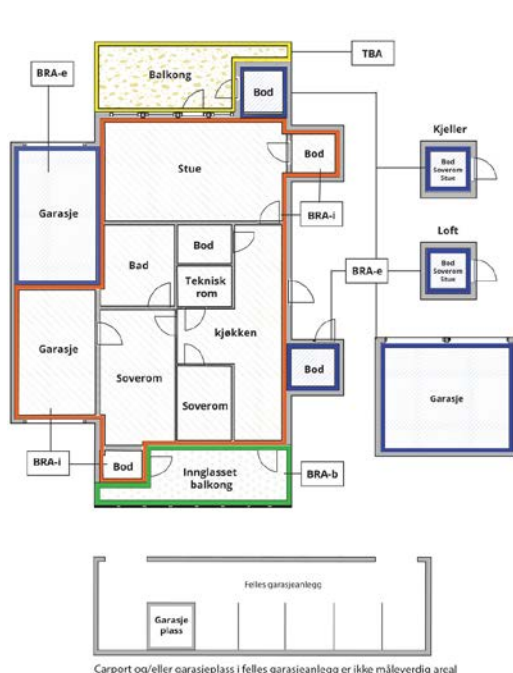
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	44			44	
Etasje	57			57	10
Kjeller	52			52	
<b>SUM</b>	<b>153</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré/gang - 2.3m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 12.3m <sup>2</sup> , bad/vaskerom, soverom - 6.2m <sup>2</sup> , soverom - 8.1m <sup>2</sup> , soverom - 7m <sup>2</sup>		
Etasje	Entré/trapp - 3m <sup>2</sup> , gang - 2.9m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 18.9m <sup>2</sup> , bad/vaskerom - 3.2m <sup>2</sup> , soverom - 7.3m <sup>2</sup> , soverom - 9.6m <sup>2</sup> , soverom - 7.7m <sup>2</sup>		
Kjeller	Entré/gang - 3.2m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 16.8m <sup>2</sup> , bad/vaskerom - 4.5m <sup>2</sup> , soverom - 6.4m <sup>2</sup> , soverom - 6.2m <sup>2</sup> , soverom - 7.1m <sup>2</sup> , bod/trapp - 2m <sup>2</sup>		

## Kommentar

### Loft

Entré/gang - 2.3m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken - 12.3m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom  
Soverom - 6.2m<sup>2</sup>  
Soverom - 8.1m<sup>2</sup>  
Soverom - 7m<sup>2</sup>

### 1. Etasje

Entré/trapp - 3m<sup>2</sup>  
Gang - 2.9m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken - 18.9m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom - 3.2m<sup>2</sup>  
Soverom - 7.3m<sup>2</sup>  
Soverom - 9.6m<sup>2</sup>  
Soverom - 7.7m<sup>2</sup>

### Kjeller

Entré/gang - 3.2m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken - 16.8m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom - 4.5m<sup>2</sup>  
Soverom - 6.4m<sup>2</sup>  
Soverom - 6.2m<sup>2</sup>  
Soverom - 7.1m<sup>2</sup>  
Bod/trapp - 2m<sup>2</sup>

Arealaet oppgitt bak rombenevnelser er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

---

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger godkjent 15.11.1957

#### Loft

På opprinnelige tegninger er loft vist med 3 soverom, bad og en gang. Det ene soverommet er i dag halvert i størrelse ca, og det er innredet stue/kjøkken i tillegg til 3 soverom og bad/vaskerom.

#### 1.Etasje

På opprinnelige tegninger er 1 etasje vist med 2 soverom. Kjøkken er i dag satt inn i stue, og det er etablert et 3. soverom der kjøkken er vist.

#### Kjeller

På opprinnelige tegninger er kjeller innredet med boder, vaskerom og badstue.

Kjeller er gravd ut for å få større takhøyde i 2021 og innredet som leilighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er innvendig oppusset med nye bad, kjøkken, og overflater. Nytt rør og el opplegg.

Utvendig er det montert nye vinduer og fasaden er malt. Det er satt opp en altan i 1 etasje i 2026.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	129	220		0	4826.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Torvmyra 19

#### Hjemmelshaver

Torvmyra 19 AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Torvmyra 19 ligger i et etablert boligområde i Mathopen i Bergen, vest i byen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med interne adkomstveier og begrenset gjennomgangstrafikk, og fremstår som rolig og oversiktlig.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud i Loddefjord og på Vestkanten. Området har gode bussforbindelser mot Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt god tilknytning til hovedveinettet.

#### 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving 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.

Skadegjørerere: 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

Roald Dørmænen

---

## Boligen

Torvmyra 19

5174 Mathopen

4601-129/220/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Rørkompani as

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt innen  
vvs

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bygget nytt

---

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

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Varmekabel bad kjeller er det brudd i etter den ble lagt ny i 2021

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

♦ **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?: 2021

Firmanavn: Hus elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny instalasjon

---

## 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?

♦ Ja

Innredet kjeller og loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Kjeller, tetasje og loft

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

Enebolig med utleie i kjeller og loft

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** VVS FAG AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Tilkobling offentlig nett Avløp tilkoblet via septiktank

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Nabolagsprofil

Torvmyra 19 - Nabolaget Håkonshella - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Storingavika Linje 42, 43, 49	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15 km
Bergen Flesland	22 min

## Skoler

Mathopen skole (1-7 kl.) 322 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	9 min 5.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	12 min 7.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	15 min 10.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

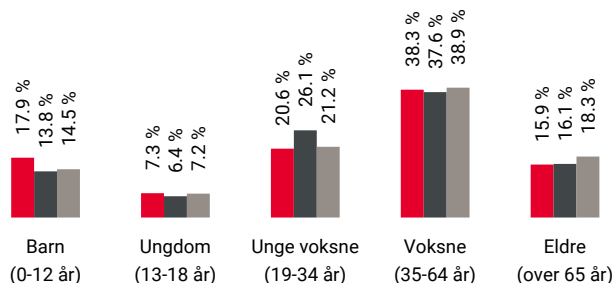
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkonshella	1 618	648
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Håkonshella Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Mathopen barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Hilleren PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Mathopen Post i butikk	20 min 1.7 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



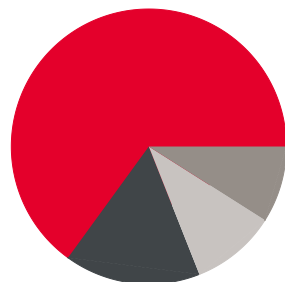
### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

⚽ Mathopen balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Kongsmyren kunstgressbane	17 min	🚶
Fotball	1.5 km	
🚴 MOVA Mathopen	20 min	🚶
🚴 EVO Godvik	7 min	🚗

## Boligmasse

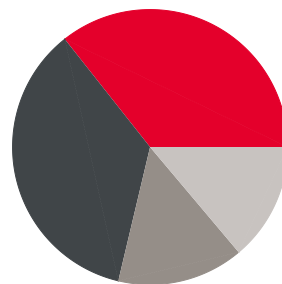


- 65% enebolig
- 16% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

📍 Drotningvik Senter	7 min	🚗
📍 Drotningvik apotek	7 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

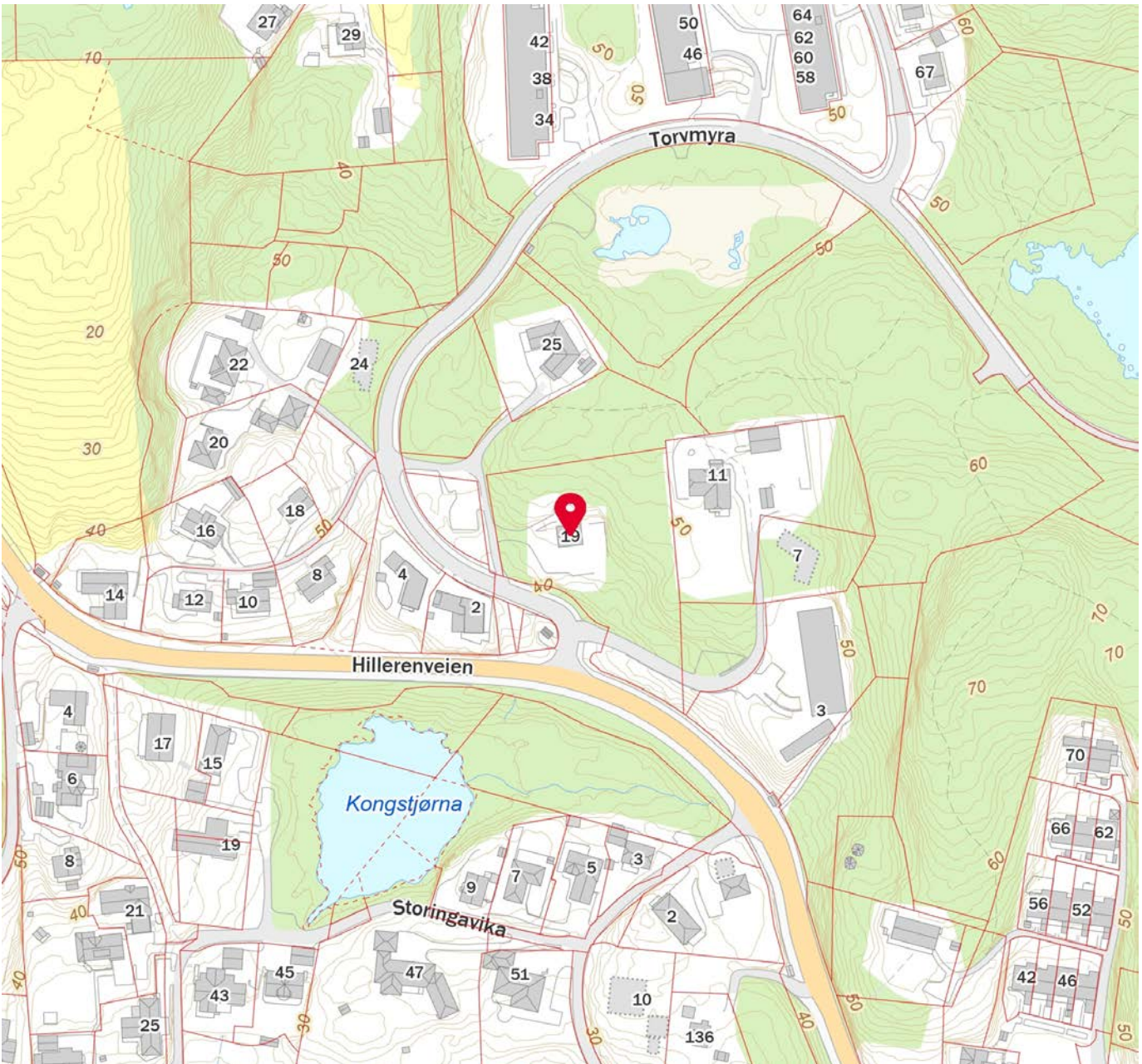
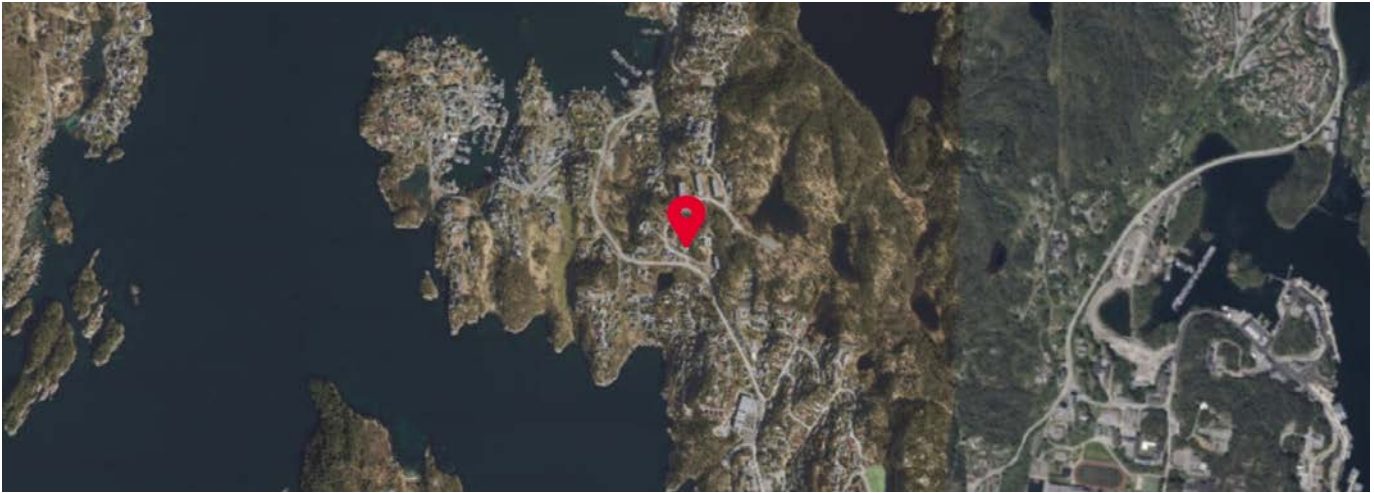



0% 46%

- 🇳🇴 Håkonshella
- 🇧🇪 Bergen
- 🇳🇴 Norge

## Sivilstand

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



 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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 129, Bruksnr 220	<b>Kommune:</b>	4601 Bergen
		<b>Bydel:</b>	5 Laksevåg
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1919 Håkonshella
Veiadresse:	Torvmyra 19, gatenr 42380	<b>Valgkrets:</b>	70 Alvøen
	5174 Mathopen	<b>Kirkesogn:</b>	7011301 Loddefjord
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	5001 Bergen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Kongsbakken	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	2
<b>Etableringsdato:</b>	29.11.1951	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	4 826,5 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4601/129/220	0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: 04.10.2013 Matrikkelført: 14.11.2013	Avgiver Berørt Mottaker	4601/129/220 4601/129/594 4601/129/737	-191,7 0,0 191,6	
Annen forretningstype	Forretning: 09.12.2010 Matrikkelført: 06.09.2011	Avgiver	4601/129/220	0,0	
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 09.12.2010 Matrikkelført: 06.09.2011	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	4601/129/220 1201/Eierløs(e) teig(er) 4601/129/4 4601/129/109 4601/129/117 4601/129/594	-790,0 0,0 0,0 0,0 0,0 789,9	
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 09.12.2010 Matrikkelført: 06.09.2011	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	4601/129/117 1201/Eierløs(e) teig(er) 4601/129/4 4601/129/219 4601/129/220 4601/129/599 4601/129/600 4601/129/594	-77,1 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 271,6	
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 09.12.2010 Matrikkelført: 06.09.2011	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	4601/129/4 1201/Eierløs(e) teig(er) 4601/129/109 4601/129/117 4601/129/166 4601/129/174 4601/129/220 4601/129/594	-445,8 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 445,8	
Feilretting	Forretning: 01.01.1980 Matrikkelført: 20.02.2019	Avgiver	4601/129/220	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 29.11.1951 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4601/129/4 4601/129/220	-5 807,0 5 807,0	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torvmyra 19	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	153,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	153,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1961	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	139586182			Antall etasjer:		3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			52,0		52,0				
H01	1		58,0		58,0				
H02			43,0		43,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 129, Bruksnr 741 **Kommune:** 4601 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.12.2011	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	654,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>						
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/129/741	0,0	
	Matrikkelført:	01.01.2020				
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2011	Avgiver	4601/129/117	-654,1	
	Matrikkelført:	15.12.2011	Berørt	4601/129/4	0,0	
				Mottaker	4601/129/741	654,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.10.2011	Avgiver	4601/129/4	-1 046,3	
	Matrikkelført:	16.09.2014	Avgiver	4601/129/108	-4,1	
				Avgiver	4601/129/117	-607,8
				Avgiver	4601/129/570	-3 007,3
				Berørt	1201/129/726	0,0
				Berørt	1201/129/729	0,0
				Berørt	4601/129/594	0,0
				Berørt	4601/129/725	0,0
				Berørt	4601/129/727	0,0
				Berørt	4601/129/728	0,0
				Berørt	4601/129/732	0,0
				Berørt	4601/129/733	0,0
				Berørt	4601/129/734	0,0
				Berørt	4601/129/735	0,0
				Berørt	4601/129/738	0,0
				Berørt	4601/129/741	0,0
				Mottaker	4601/129/736	4 665,6

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Matrikelenheten har ikke registrert bygning.**



ING. ASBJØRN DANIELSEN AS  
Fabrikkgaten 5  
5059 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2024/14819-3  
Saksbehandler: Kassem Ali Al-Sheikh  
Dato: 10.07.2024

## TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 129 Bnr 220  
Adresse : Torvmyra 19  
Tiltakshaver : TORVMYRA 19 AS  
Tiltaket : VA-anlegg

Vi viser til søknad mottatt 04.07.2024.

### 1. Søknaden gjelder:

- Etablering av nytt stikk for vann og avløp til eksisterende bolig:
  - Nytt stikk til spillvann, 160mm, polypropylen.
  - Oppdimensjonere stikk til vann: 50mm, Polyet



### 2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Etablering av nytt stikk for vann og avløp til eksisterende bolig.

#### 2.1 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 04.07.2024.

Postadresse:  
Postboks 7700,  
5020 BERGEN  
Kontoradresse:  
Johannes Bruns gate 12,  
5008 BERGEN

Telefon: 55566310  
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)

**2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:**

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttokumentasjonen er tilfredsstillende.

**2.3 Plassering på eiendommen**

Plasseringen godkjennes som omsøkt og vist i vedlagt kart, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

**2.4 Vannforsyning og avløp**

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 23.05.2024 med saksnummer 2024/77837. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

**3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

**3.1 Planstatus**

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Bebyggelse og anlegg – Øvrig byggesone og den ligger innenfor hensynssonene Flystøy gul sone og vei støy gul og rød sone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 15920000, LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 570 MFL., TORVMYRA, ikrafttredelsesdato 21.05.2007 og er regulert til Boliger - Konsentrert småhusbebyggelse.

**3.2 Nabovarsling**

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å varsle naboer, fordi deres interesser ikke berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

**3.3 Ansvar og tiltaksklasser**

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 04.07.2023. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

Videre viser vi til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 for det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige prosjekterende, ansvarlige utførende og ansvarlige kontrollerende, og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

**3.4 Visuelle kvaliteter**

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

**4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Kassem Ali Al-Sheikh**

*Saksbehandler*

**Trond Haugen**

*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

TORVMYRA 19 AS

Drengenesvegen 155

6924 HARDBAKKE

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Sem Sikkerhet AS  
Pb 149, Midtun  
5843 Bergen

Behandlende enhet: Sikring og varsling  
Saksnummer: GT\_20240604\_13679  
Dato: 18.06.2024

## Tillatelse til arbeidsvarsling v/ Torvmyra 19

Vi viser til søknad av 04.06.2024: Graving av grøft for påkobling av VA.

Ansvar for utførelse og oppfølging av arbeidsvarslingsplanen (vedlagte dokumenter) etter skiltforskriften § 33 nr.2 tillegges ansvarlig for arbeidsvarsling: Dørmænen & Eide a/s.

Vedtaket vil være gyldig i tidsperioden 10.06.2024 – 31.07.2024 og i henhold til angitt tidsperiode under spesielle vilkår.

Vedtaket er gyldig fra det tidspunkt skilt/utstyr/vegoppmerking er satt opp og avdekket.

### Spesielle vilkår for risikoreducerende tiltak

Varsling/infoskilt.  
Gjerde.  
Hindermarkering.  
Kortvarig stenging av fortau.  
Alternativt tilbud for myke trafikanter.  
Hjelpesperson for myke trafikanter.  
Trafikkdirigering.

### Spesielle vilkår for arbeidstid

**Det skal ikke foregå massetransport, varelevering eller arbeidsoperasjoner som medfører økt risiko for myke trafikanter i tidsrommet til/fra skole.**

### Spesielle vilkår for arbeidsområdet

Det må tilstrebtes at fortau langs Torvmyra kan åpnes for myke trafikanter så raskt som mulig. Det skal vises særlig stor aktsomhet ovenfor myke trafikanter som passerer arbeidsområdet.  **Dette gjelder særlig i tidsperiode til/fra skole.**

Det skal benyttes ryggevakter/fotgjengervakt for å ivareta myke trafikanter under all inn- og utkjøring, rygging, kraning, av- og pålessing av utstyr, sikring, maskiner og/eller annet.

**Det skal tilrettelegges for universell utforming for myke trafikanter som passerer arbeidssted. Dette gjelder primært for opp og ned fra fortauskant.**

Arbeidsområdet skal avsperras med gjerder med refleks mot myke trafikanter.

Arbeidsområdet skal avsperras med langsgående sikring mot kjørevei.

Det kan suppleres med hindermarkering (906) ved behov.

Skilt skal plasseres på en slik måte at de ikke er til hinder eller fare for myke trafikanter og den øvrige trafikken. Ved plassering på fortau, skal det være minimum 1,7m gjenstående, fri bredde. Høyde til underkant av skilt skal være min. 2,5m, alternativt refleks på bakside og beskyttede sidekanter.

Entreprenør er ansvarlig for å opprettholde godkjent varsling og sikring, også utenfor arbeidstid.

Entreprenør er ansvarlig for enhver skade, inkludert søl, som oppstår på kommunal vei og gategrunn i forbindelse med arbeidet. Skader skal rettes opp i ved arbeidets slutt.

Arbeidsområdet skal være ryddig og rent. Det skal kostes og eventuelt spyles, jevnlig og ved behov.

Berørte naboer varsles i forkant av arbeid.

Tilkomst til alle eiendommer skal opprettholdes, og eventuelle avvik fra dette skal avtales særskilt med grunneiere/beboere.

Eventuelle asfaltkanter markeres med hindermarkeringer.

Ved bruk av manuell dirigering gjelder følgende:

- Skilt som varsler om manuell dirigering og eventuell kø må plasseres med tilstrekkelig avstand til dirigeringspunktet, slik at kjørende møter varsling før de møter køen av oppstilte ventende kjøretøy.
- Det skal være tilstrekkelig veigrep i dirigeringsområdet, med tilstrekkelig stoppsikt og bremselengde for innkommende trafikk. Veiens helling mot dirigent må medregnes.
- Trafikkdirigenter skal stå på oversiktlig plass og ha rømningsveg.
- Nøyaktig plassering av dirigenter og skilt må vurderes fortløpende for å kunne ta høyde for stedlige forhold som lav sol, tåke, mørke, regn og annet som kan påvirke dirigentens sikkerhet.
- En trafikkdirigent skal ikke ha ansvar for mer enn ett konfliktpunkt.
- Trafikkdirigenter skal ikke dirigere trafikken manuelt i mer enn 2 timer av gangen uten pause. Andre arbeidsoppgaver regnes ikke som pause.

### **Informasjon til Bymiljøetaten**

Bymiljøetaten skal varsles ved oppstart og umiddelbart etter avslutning av arbeidet. Dette gjøres ved å endre status på saken gjennom [kommunens fagsystem](#).

### **Loggbok**

Det skal føres loggbok for tiltakene inklusiv sikring jf. Håndbok N301 *Arbeid på og ved veg*. Ferdig utfylt loggbok lastes opp som vedlegg på saken gjennom [kommunens fagsystem](#).

### **Dokumentasjon**

Kopi av all dokumentasjon som inngår i tillatelsen skal oppbevares på arbeidsstedet.

### **Generelle vilkår**

Arbeidet skal varsles og sikres i henhold til vedlagte skisse(r) og Håndbok N301 *Arbeid på og ved veg*. Bestemmelsene i skiltforskriften og håndbok N301 "Arbeid på og ved veg" gjelder for arbeidet.

Dette vedtaket gjelder kun arbeid og skilting på kommunal vei og gategrunn. Dersom det skal arbeides eller skiltes på annen mands grunn, skal særskilt tillatelse til dette foreligge.

Dersom det skal arbeides innenfor antikvarisk sone, eller arbeidet av andre grunner krever tillatelse fra Riksantikvaren, skal dette foreligge før arbeidets oppstart. Dette vedtaket vil ikke være gyldig før godkjenning foreligger.

### **Hjemmelsgrunnlag**

Med hjemmel i forskrift 7. oktober 2005 nr. 1219 (skiltforskriften) §§ 29 og 30 godkjennes bruk av andre offentlige skilt og vegoppmerking i samsvar med vedlagte dokumenter.

Med hjemmel i forskrift 7. oktober 2005 nr. 1219 (skiltforskriften) §§ 26, 28, 30 og 32, og vegtrafikkloven § 7 treffes vedtak i samsvar med vedlagte dokumenter om bruk av

- Varsling/infoskilt
- Gjerde
- Hindermarkering
- Alternativt tilbud for myke trafikanter
- Hjelpesperson for myke trafikanter
- Kortvarig stenging av fortau
- Trafikkdirigering

### **Kontaktinformasjon**

Stedsansvarlig:  
Atle Sævareid                      97597590

Ansvarshavende:  
Atle Sævareid                      97597590

Med vennlig hilsen

Jørgen Holthe Andersen

---

Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*



## Risikovurdering av arbeid på eller ved veg

Saksnummer

Revisjonsnummer

Sist oppdatert

En risikovurdering er en vurdering av hva som kan gå galt, hva som kan gjøres for å hindre det, og hvordan en kan redusere konsekvensene dersom noe skjer.

Tre spørsmål er kjernen i risikovurderingen:

- Hva kan gå galt?
- Hva kan vi gjøre for å hindre dette?
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene dersom det skjer?

Opplisting av farer og medvirkende forhold:

Eks.: dårlig sikt/bratt terreng/stor trafikk av myke trafikanter morgen og ettermiddag, nærhet til sjø

Uvedkomme inn i arbeidsområde

Trafikale problemer

Påkjørsel i arbeidsområde.

Fotgjengere

Lastebil i vegbane

**Konsekvens:**

Sett inn verdi for mest sannsynlige

konsekvens:

Stor: 3

Middels: 2

Liten: 1

3

**Sannsynlighet:**

Gitt valgt konsekvens, hvor sannsynlig er hendelsen?

Stor: 3

Middels: 2

Liten: 1

2

**Risiko**

= K x S

6

Uønskede hendelser

Beskrivelse av hendelsen:

Eks.: Sammenstøt mellom passerende kjøretøy og anleggskjøretøy.

Eks.: Anleggsmaskin kjører på myk trafikant

1: Uoppmerkssomme fotgjengere som går inn i arbeidsområde

2: Trafikale problemer ved innsnevring av vegbane

3: Biler kjører inn i arbeidsområde

4: Fotgjengere møter hindring langs fortau og går ut i vegbanen. ( påkjørsel )

5: Lastebil rygger på fotgjenger ved levering av grus.

6:

7:

8:

9:

10:

11:

(Dersom det blir for liten plass kan denne arkfanen kopieres, benytt ev. fanen "tilleggsopplysninger".)

Forhold nr.:

↓ Tiltak for å forhindre at uønskede hendelser skjer/reduserer konsekvensene av en uønsket hendelse:

1: Avsperring av arbeidsområde

2: Ny bredde på veg blir 4m . Bruk av dirigenter som ivaretar trafikkflyt. Stålplate blir benyttet utenom arbeidstid dersom behov

3: Forvarsling med 110 og 106.1. Bruk av godkjent sikring. Bruk av hindermarkering for å synliggjøre arbeidsområde

4: Etablere midlertidig fortau til fotgjengere i fase 1

5: Bruk av vakt som sikrer ved levering av varer / grus til arbeidsområde ( Ekstra fokus i skoletid, start stopp skole )

6:

7:

8:

9:

10:

11:

(Dersom det blir for liten plass kan denne arkfanen kopieres, benytt ev. fanen "tilleggsopplysninger".)

Merknader:

Bekreftelse - ansvarshavende (jf. skiltforskriften § 33 nr 3 og Håndbok N301 ss. 24-28)

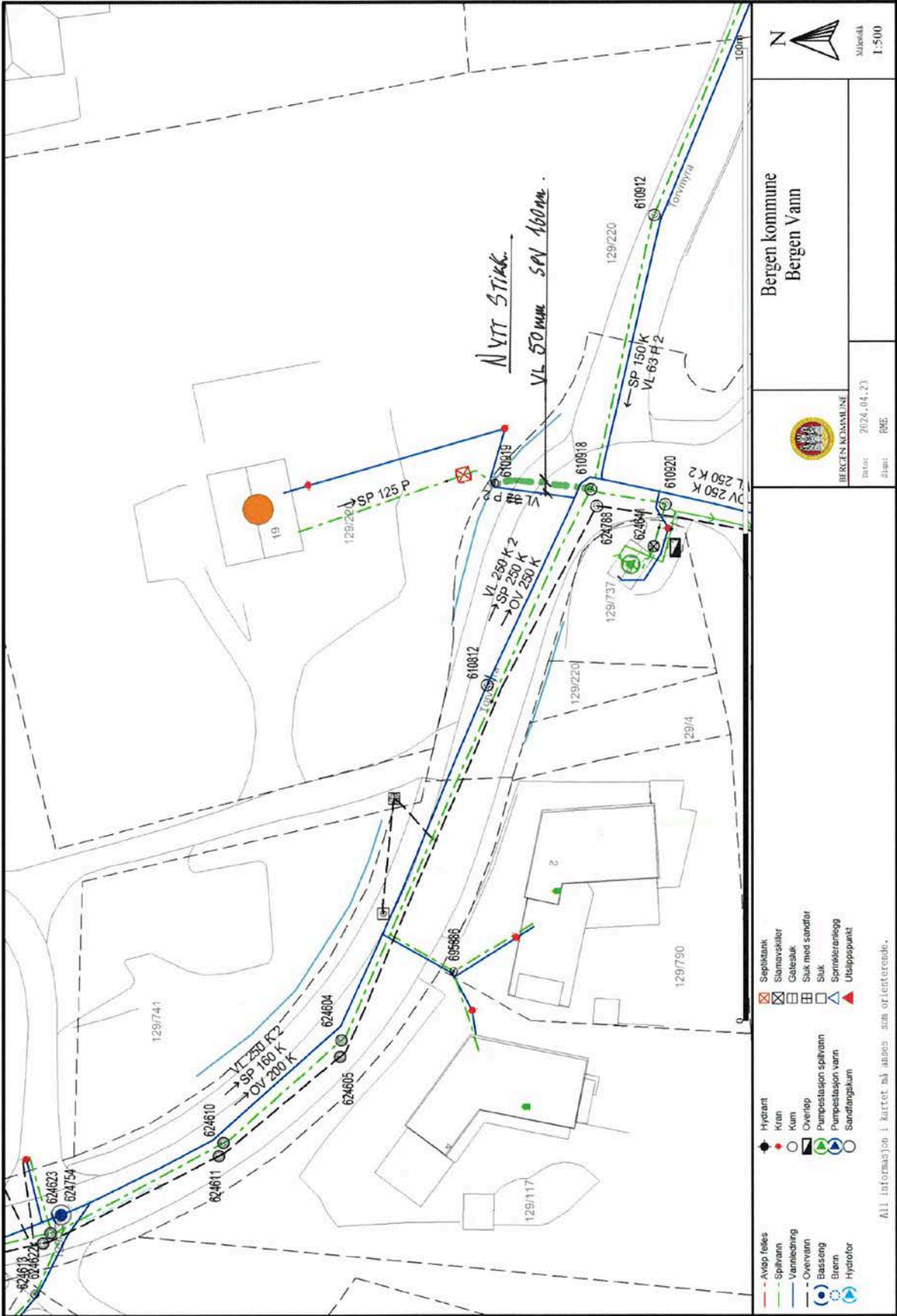
Jeg,

bekrefter ansvar for risikovurderingen og foreslåtte tiltak, og bekrefter at dette er kjent for de stedansvarlige.\*

Signatur - stedsansvarlige (på arbeidsstedet)

Samtlige som har rollen som stedsansvarlig er kjent med risikovurderingen og tiltakene.

(Dokumenteres ved signatur i loggbok)



Bergen kommune  
Bergen Vann



- Avsp felles
- Spilvann
- Vannledning
- Overvann
- Basseng
- Brønn
- Hydrotor
- Hydrant
- Kran
- Kull
- Overlop
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Sandfangsløp
- Septiktank
- Slamskjalder
- Galesluk
- Suk med sandfår
- Suk
- Sørmekeanlegg
- Utslippspunkt

All informasjon i kartet må leses som orienterte.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 129/220/0/0  
Utlistet 05. februar 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260377781	Grunneiendom	0	Ja	4 769,1 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">15920000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 570 MFL., TORVMYRA	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	<a href="#">199802605</a>	100,0 %
<a href="#">9960000</a>	30	LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEIEN OG HÅKONSHELLAVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.1996	<a href="#">199613541</a>	< 0,1 % (4767,8 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">15920000</a>	110 - Boliger	86,0 %
<a href="#">15920000</a>	319 - Annen veigrunn	7,2 %
<a href="#">15920000</a>	710 - Felles avkjørsel	4,6 %
<a href="#">15920000</a>	322 - Gangvei	1,4 %
<a href="#">15920000</a>	700 - Fellesområder	0,7 %
<a href="#">9960000</a>	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (1,3 m <sup>2</sup> )

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">15920000</a>	640 - Frisiktsone	0,2 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">15920001</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 109, 274, 296, TORVMYRA	201203077	27.03.2015

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	65,3 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,4 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">40190002</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1 MFL., MYREN	3	-
<a href="#">40470000</a>	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 129 BNR 1	3	-
<a href="#">40190000</a>	30	LAKSEVÅG. MEDHAUGEN/STORVADVIKA/STORBUNESSET	3	-
<a href="#">18090000</a>	30	LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEGEN, MYRASKJENET - HILLRATJØNNVEGEN	3	<a href="#">200110909</a>
<a href="#">63940000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 725 MFL., TORVMYRA	9	<a href="#">201622981</a>
<a href="#">64400000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 108 MFL., TORVMYRA, FELT B7	9	<a href="#">201508309</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
---------	------------	---------	--------------	--------	------	--------

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>129/151</b>	139585542-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	25.03.2025	<a href="#">202511813</a>
<b>129/151</b>	301539926	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.11.2025	<a href="#">202516429</a>
<b>129/109</b>	300138656	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldings sak registrer tiltak	04.05.2010	<a href="#">201005455</a>
<b>129/822</b>	301276737	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	29.12.2023	<a href="#">202315874</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. februar 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/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 nyttas eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

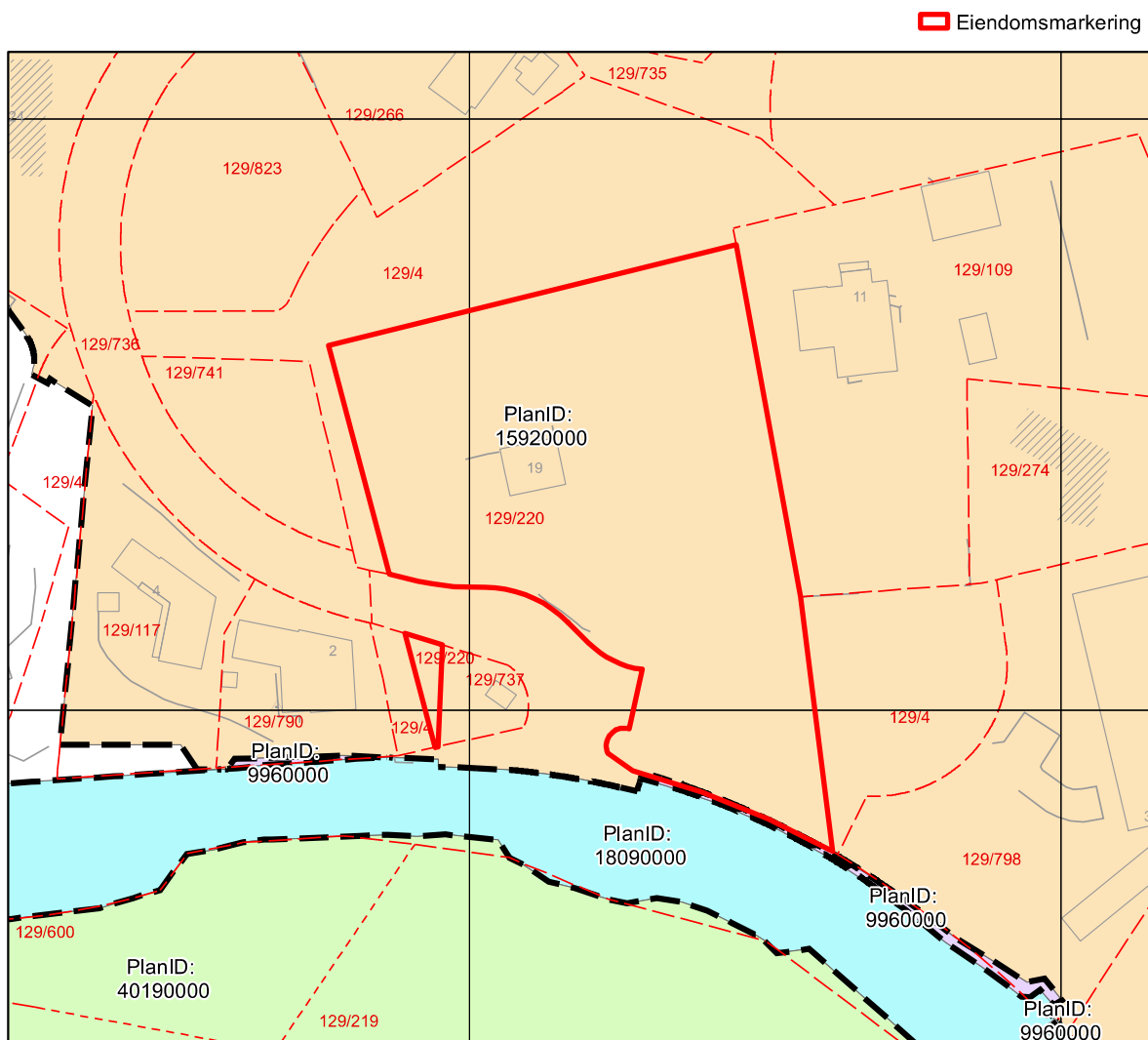
## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/220/0/0  
Dato: 05.02.2026 Adresse: Torvmyra 19



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
15920000, 9960000






BERGEN  
KOMMUNE

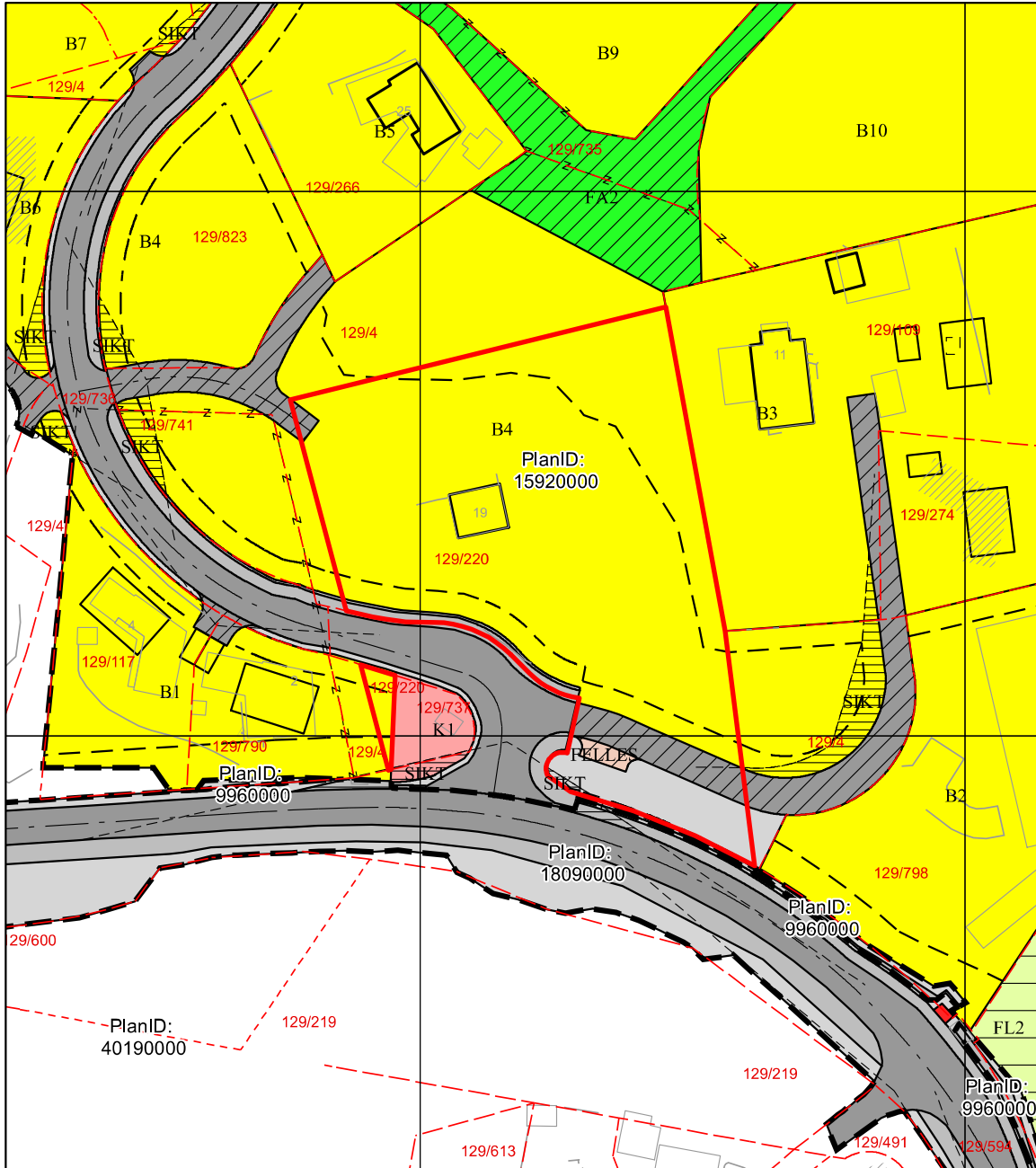
# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/220/0/0  
Dato: 05.02.2026 Adresse: Torvmyra 19










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

 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje

### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense


### Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone









### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntareal




BERGEN  
KOMMUNE

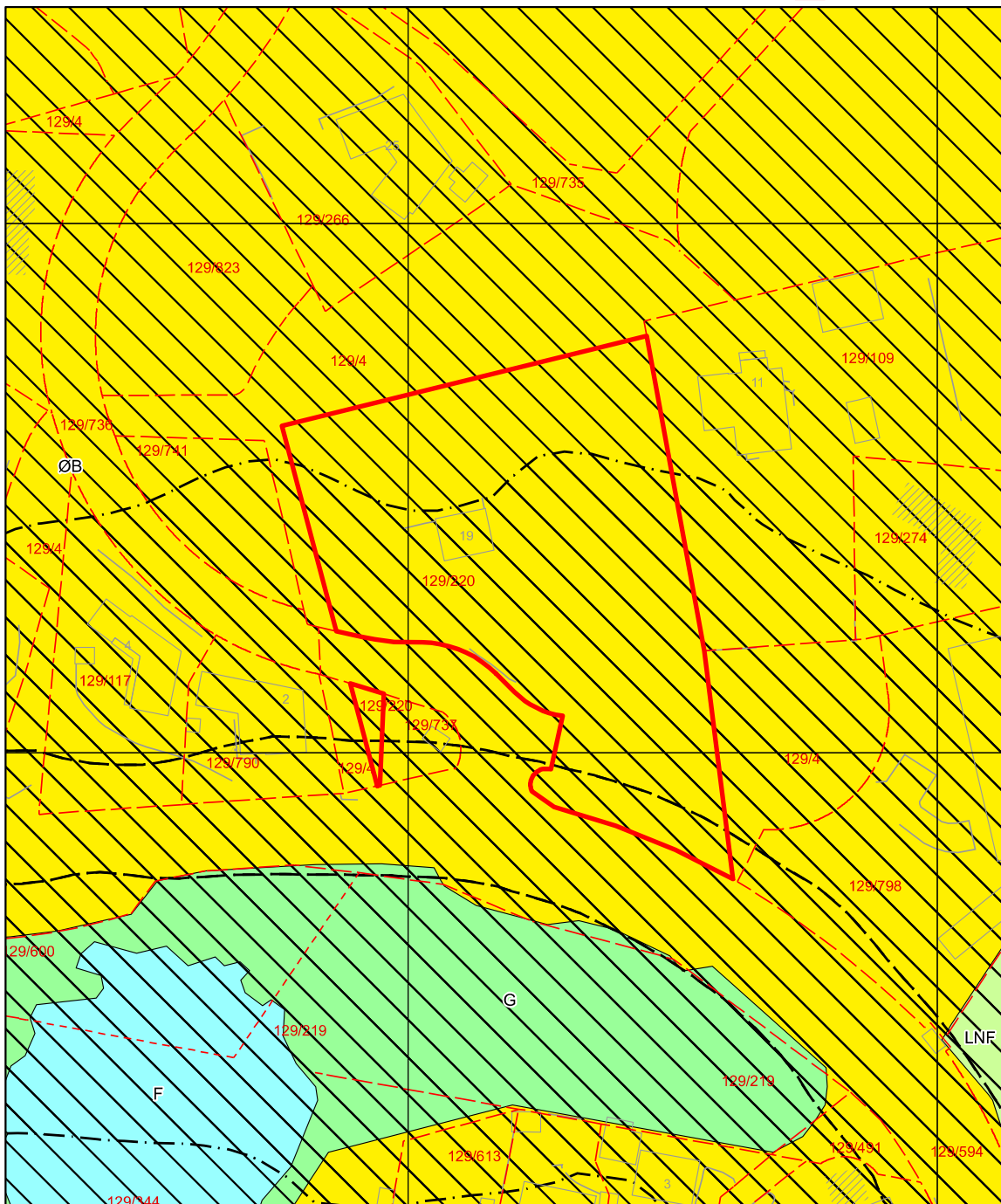
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/220/0/0  
Dato: 05.02.2026 Adresse: Torvmyra 19










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

 Eiendomsmerking (2)



### Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Støysone gul	 Øvrig byggesone
	Støysone rød	 Grønnstruktur
		 LNF
		 Friluftsområder

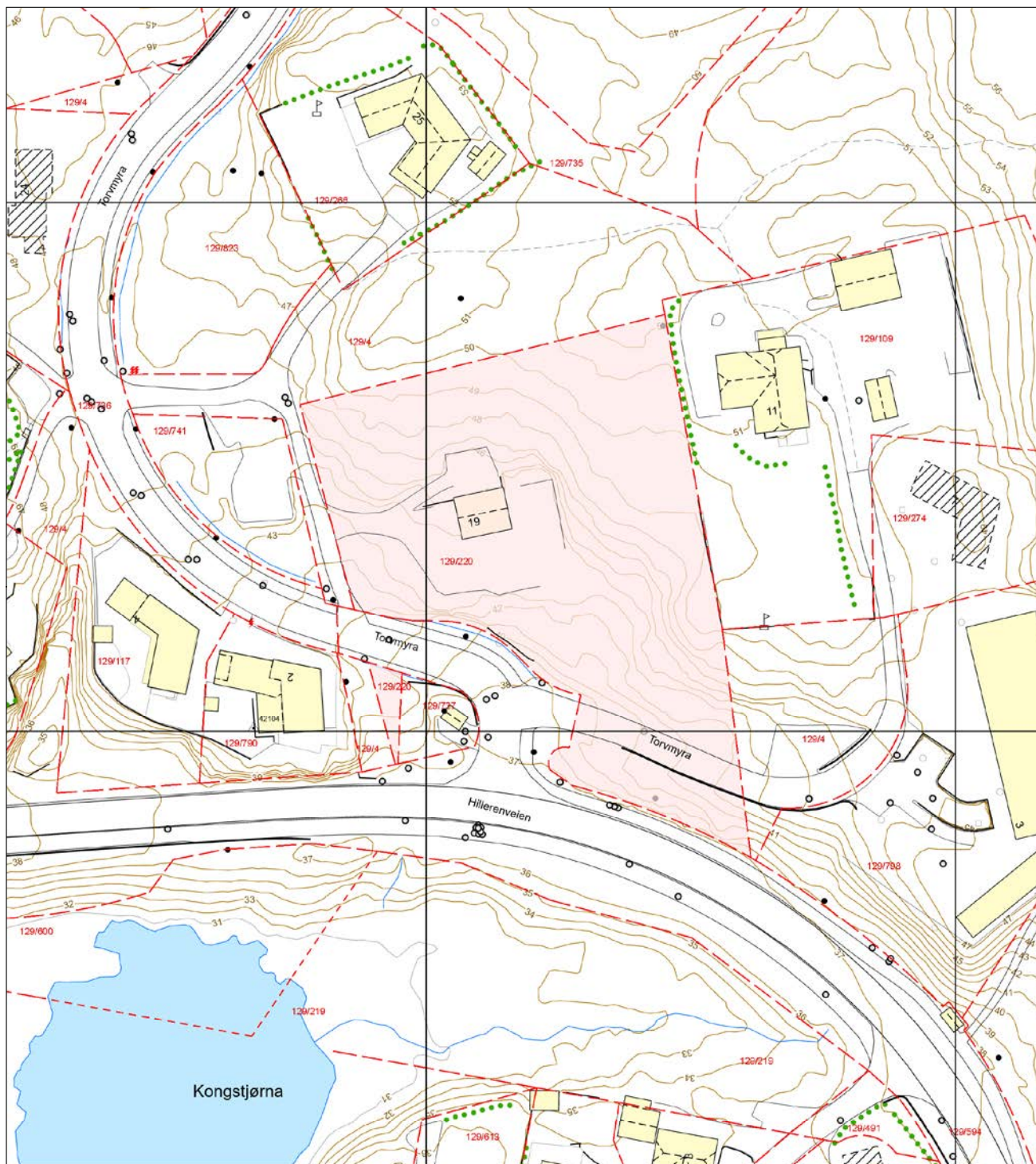


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 05.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/220/0/0  
Adresse: <adresse>



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker  | Registrert tiltak anlegg | Allé               | Mast       |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne              | Hekk               | Skap       |
| Bygning                  | Gangveg og sti           | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg   | Traktorveg               | EL Nettstasjon     | Fastmerker |
| Fredet bygg              | InnmåltTre               | Ledning kum        |            |



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

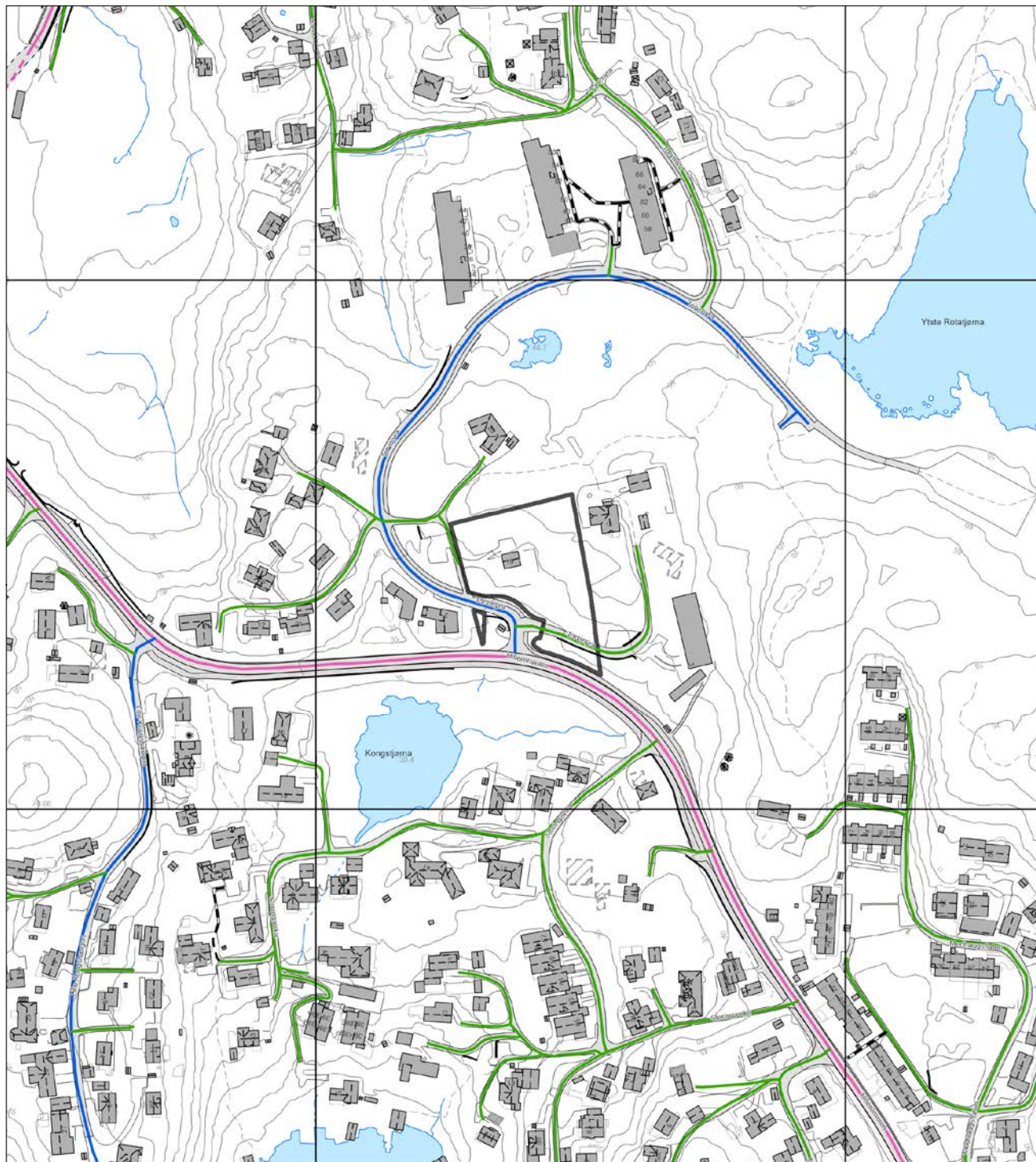
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/220/0/0

Adresse: Torvmyra 19, 5174 MATHOPEN



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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.

<b>Eiendomsnummer</b>	00129-0220-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Torvmyra 19
<b>Eier</b>	Torvmyra 19 As , Drengenesvegen 155 , 6924 HARDBAKKE N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Abonnementsgebyr vann	153m2	7.71	1 179,63	290,86
Stipulert mengde vann	199m3	11.44	2 276,56	561,34
Abonnementsgebyr avløp	153m2	10.62	1 624,86	400,65
Stipulert mengde avløp	199m3	15.64	3 112,36	767,43
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	44.84		134,51
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	300.00	600,00	150,00
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	3890.68	7 781,36	1 945,34
Total ekskl. mva			16 574,77	4 339,81
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomskatt</i>				

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



## 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.

<b>Eiendomsnummer</b>	00129-0741-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	
<b>Eier</b>	Torvmyra 19 As , Drengenesvegen 155 , 6924 HARDBAKKE N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	353000KR	0.0026	917,00	229,25
Total ekskl. mva			917,00	229,25
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

--



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

24.02.2026 07:08:52

Eiendomsskatt gnr. 129 bnr. 220

---

Hei, eiendomsskatten for 2025 var på ca kr 8.100,-.  
Siv Kari Fiskerstrand 20.02.2026 - kl. 09:08

Siv Kari Fiskerstrand  
Bergen Kommune

Nr. 860. a.

Pa lagret hos  
SEM & STENERSEN's, OSLO  
10-50.Dagboknr. 8452/87  
Til innhefting i panteboki.

## Skyldskifte.

Laur dag den 3. novb. 1951. heidt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Myren

g.nr. 29 b.nr. 4 med skyld mark 0,71 i Laksevåg

herad. Skyldskifte er kravt av Johanna Johannesen

som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld<sup>1)</sup>.Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, ~~sa nær~~  
~~som~~ som)Ved tenesta møtte<sup>2)</sup> For seljar: Johannes Bergesen, Myren.

kjøpar: Andreas Bergesen, Myren.

Mennene valde til formann Erling Sælemyr.

De<sup>n</sup> fråskilde lut av garden har dessegrensene: <sup>3)</sup>

Frå x i fjell i parsellen sitt sørvestra hyrna, 2,50 m.

frå bygdevegen, går lina i nordleg retning 71,50 m. til x i fjell, so mot aust 71 m. til x i fjell. Herfrå mot sør 60,50 m. til x i fjell, v.s.r. 48,30 m. til x i stein 2,50 m. frå bygdeveg, fyljer so denne i samme avstand i vestleg retning 70,50 m. til utgangspunktet.

Parsellen har gjerdeplikt. So framt ikkje vatn på parsellen kan det takast på hovedbruket etter tilvising.

- 1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1-6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjelve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

Parsellen har rett i den utlagde fellesveg mot deltaking  
i opparbeiding og vedlikehold.

1. Er det jordbruk og skog i den egedomen som vert bytt? .....
  2. Får kvart jordbruk/som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? .....
  3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den egedomen som vert bytt? .....
  4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....
- Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:
5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? .....
  6. Eller held skyldskiftemennene det får greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? ..... ~~Hustuft~~ .....
  7. Eller vert egedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? .....

Vi vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

me di vi har funne vidare utbyting-gagnlaus.<sup>1)</sup>

- b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på dei fråskilde lut vart sett til ..... 3 ore .....

Attverande skyld på hovudbølet er ..... 68 ore .....

Den fråskilde lut fekk bruksnamnet<sup>2)</sup> ..... "Kongsbakken" .....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:<sup>3)</sup> .....

1) Stryk det som ikkje skal vera.  
 2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til settenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21).  
 3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anketegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett, att Erling Salemyr  
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

E. Salemyr. Lars Bjørndal.

Erik Bjørnethun.

Vedteke: Johanna Johannesen. *Meyer*

Godteke til tinglysing *29. nov. 19 51.*

Tinglyst på .....

De η fråskilde lut har fått g.nr. *29* b.nr. *220*

For tinglysinga kr.....



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** BZW3050  
**Matrikkel:** 4601-129/220/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**



**Adresse:**  
Torvmyra 19, 5174  
MATHOPEN

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	SARTOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-11-26
NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	SARTOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-11-26
Samsvarserklæring.pdf	HUS ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-12
Samsvarserklæring Brakke.	HUS ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28
Faktura Brakke pa Tormyra.pdf	HUS ELEKTRO AS	Elektriker	2025-04-28

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



**Post og besøk:**  
Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**  
Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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:** Torvmyra 19  
5174 MATHOPEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Roger Glesnes

**Telefon:** 916 61 534  
**E-post:** roger.glesnes@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre