



**aktiv.**

Gamle Kjøkkelvikeien 14, 5178 LODDEFJORD

**Lækker og oppusset enebolig med gode kvaliteter! Tre tomter med areal på over 3 mål. Usjenert og solrikt. Parkering.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

## Lars Waage

**Mobil** 926 93 119

**E-post** lars.waage@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 121 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 911 100,-  
**Selger:** Andreas Furnes

Hopland-Sletten

Marie Hopland-Sletten

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 107/107 kvm  
**Tomtstr.:** 3408 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 123, bnr. 185  
Gnr. 123, bnr. 467  
Gnr. 123, bnr. 230  
**Oppdragsnr.:** 1505240428

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Gamle Kjøkkelvikeveien 14! Dette er en lekker enebolig som er pusset opp de seneste årene. Her kan nevnes etterisolering, bytte av vinduer og dører, installering av balansert ventilasjonsanlegg, nytt bad og oppgradert el-anlegg m.m.

Kort oppsummert:

To terrasser

Parkering på egen tomt. Installert elbillader.

Tre tomter med samlet areal på 3 408 m<sup>2</sup>

Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til bl.a. Brønndalen friområde - park med trehytter, klatrenett og zipline

Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker

Potensiale med eiendommen er stort, og mulighetene er mange. Eiendommen er både sentralt plassert og skjermet fra omverdenen.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 21 |
| Egenerklæring .....     | 38 |
| Nabolagsprofil .....    | 65 |
| Budskjema .....         | 74 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 107 m<sup>2</sup>

TBA: 64 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Kjellerbod (22,6m<sup>2</sup>), vaskekjeller (9,5m<sup>2</sup>).

#### 1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Gang (6,6m<sup>2</sup>), trappegang (1,9m<sup>2</sup>), bad (3,7m<sup>2</sup>), soverom (6m<sup>2</sup>), soverom (6,3m<sup>2</sup>), soverom (10,3m<sup>2</sup>), stue og kjøkken (36,5m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

64 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3408 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av tre tomter med total størrelse på 3 408 m<sup>2</sup>.

Bnr 185: Tomteareal på 1264,4 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, terrasser, plen og diverse beplantning.

Bnr 230: Tomteareal på 58,3 m<sup>2</sup>. En liten teig som grenser mot vei til Olsvikskjenet i nordvest. Ligger i LNF sone.

Bnr 467: Tomteareal på 2093,4 m<sup>2</sup>.

Det er oppført to tilleggsbygg. Disse er i svært dårlig forfatning, bygningene betraktes som kondemnerbare. Det bør påregnes riving av bygningene.

### **Beliggenhet**

Beliggenheten er perfekt for de fleste, med kort vei til det meste man trenger. Nærområdet er barnevennlig med skoler og barnehager, og i tillegg er Vestkanten kjøpesenter med mange fasiliteter og servicetilbud bare få minutters kjøring unna.

Det er gangavstand til flere dagligvarebutikker. Om du tar den korte kjøreturen til Vestkanten Storsenter, vil du ha et bredt utvalg av andre butikker og fasiliteter. Her finner du mange ulike klesbutikker, matbutikker, frisør, vinmonopol og koselige spisesteder. Her er også Loddefjord terminal. Frister det å besøke Bergen sentrum tar det deg ca. 15 minutter med bil til sentrumskjernen.

Det skal bygges en ny bussterminal rett over veien (vest), kun tre minutters gange fra eiendommen. Dette vil gi svært god tilgjengelighet til offentlig transport.

Er du glad i å bevege deg, finnes både Olsvikhallen og Olsvik idrettsplass i kort kjøreavstand fra boligen. Treningssenter som SATS på Vestkanten, Sprek & Blid i Drotningstvik og In shape i Olsvik, er også like i nærheten. Frister det mer å bevege seg ute i fri natur, er det flere flotte turmuligheter i området. Det er blant annet kort vei til Lyderhorn, som er et av byens populære fjell.

For de minste er det flere fine lekeplasser i området. Vannkanten Badeland er en få minutters kjøretur unna, og om det er interessant å drive med idrett, så tilbyr Olsvik IL fotball og Kjøkkelvik IL både fotball, håndball og turn. Av barnehager er det flere å velge mellom, blant annet Olsvikparken barnehage og Olsvikåsen Kanvas-barnehage.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.  
Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Snekkerarbeid og elektriker arbeid er utført selv, er utdannet elektriker. Vindu ble installert av Norgeshus ved etterisoleringsarbeid. Alt av rør/VVS er utført av Bereko AS samt. installasjon av baderoms inventar. Membran, Flis og betongarbeid er utført av Flis og Mur AS. 10 års garanti fra Flis og Mur.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Dette ble utført av Eirik Bjørnstad Flis og Mur AS og Bereko AS.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Da vi kjøpte boligen i 2019, oppdaget vi eldre spor etter borebiller i kjelleren. Det funnet utsatte området ble revet og fjernet, og hele kjelleretasjen ble kjemisk behandlet og grundig luftet. Vi konsulterte et skadedyrselskap, som mente at angrepet var såpass lite at det ikke var behov for profesjonell hjelp. Dette skyltes trolig at lufteventilene var malt igjen, noe som førte til dårlig trekk i kjelleren. Som en forebyggende tiltak har vi byttet ut alle ventiler, slik at det nå er god utlufting i kjelleren, og den holder seg tørr. Dette har sørget for at det ikke er gode levekår for borebillene. Etter at disse tiltakene ble iverksatt, har vi ikke opplevd flere angrep eller spor etter borebiller.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeid utført av meg selv, er utdannet elektriker og har godkjenning fra DLE (Det Lokale EI-tilsyns) for å utføre arbeid på egen bolig. Hele boligen er blitt oppgradert/renovert, se samsvarserklæring for mer info.

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

Ja.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Eease lader 3-fas 230V, kan lades med både 1-fas og 3-fas.

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

Ja, kun av faglært. Etterisolerings tiltak 2020. Ytterdør, verandadør, vinduer, etterisolering utvendig og innvendig. ny kledning. Terrasse er bygget selv.

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

Ja. I forbindelse med det nye Sotrasambandet er det en del endringer i området altså eiendommens omgivelser, for eksempel ny bussterminal på andre siden av veien (vest). Jeg er ikke kjent med og det skal ikke være arbeid eller noen endringer på eiendommen eller som påvirker eiendommen.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

### **Innhold**

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med en unik kombinasjon av privatliv og nærhet til alt man trenger. Tomten ligger i enden av en vei, noe som gir en rolig og fredelig atmosfære, samtidig som "alt" av fasiliteter er rett i nærheten. Selger har satt spesielt pris på det flotte uteområdet med plen, steinmur og frukttrær. Dette er det perfekte stedet for å nyte både solfylte dager og rolige kvelder. Det er mange steder på tomten som er ubenyttet og har muligheter. I hagen er det god plass til å stelle i stand til fine hagefester sammen med nære og kjære. Under blomstring er trærne i hagen spesielt fin, med masse blomster og fine farger.

Velkommen til Gamle Kjøkkelvikeveien 14.

Dette er en lekker enebolig som er pusset opp de seneste årene. Her kan nevnes etterisolering, bytte av vinduer og dører, installering av balansert ventilasjon, nytt bad og oppgradert el-anlegg. Oppussingen er gjort av fagfolk og har gode kvaliteter på innredning og utstyr.

Det er god plass til å parkere bilen på egen tomt. Det er installert elbillader. Ved inngangspartiet får man tilkomst til en av boligens to terrasser. Terrassen er sørvendt og måler 32,3 m<sup>2</sup>.

Boligen går over to plan og inneholder:

U.et: Kjellerbod(22,6m<sup>2</sup>), vaskekjeller(9,5m<sup>2</sup>)

1.et: Gang(6,6m<sup>2</sup>), trappegang(1,9m<sup>2</sup>), bad(3,7m<sup>2</sup>), soverom(6m<sup>2</sup>), soverom(6,3m<sup>2</sup>), soverom(10,3m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(36,5m<sup>2</sup>).

Hovedetasjen har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Stue og kjøkken skilles naturlig av ved en hyggelig peis. Peisen ble montert i 2023, og den i forbindelse ble også oppgradering av

pipe gjennomført.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet inneholder innredning med slette fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum og ventilator. I 2025 ble kjøkkenfrontene byttet. Av integrerte hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Deler av benkeplaten kan benyttes som spiseplass for de raske måltidene.

Fra stue er det utgang til en av to terrasser. Terrassen måler 31,9m<sup>2</sup> og kan enkelt innredes med en hyggelig sittegruppe. Fra terrasse er det trapp ned til boligens hage.

Boligen har 3 soverom hvor alle rommene er plassert i hovedetasjen. Hovedsoverommet er romslig og kan innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk garderobeskap medfølger. De to andre soverommene passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

Badet ble pusset opp i 2023 og har en moderne og fin standard. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører. Badet er helfiset og har varmekabler i gulv.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko.

Underetasjen består av bodareal og vaskekjeller. Det gjøres oppmerksom på at vaskekjelleren ikke er bygget opp som våtrom.

Oppgraderinger utført de siste årene:

- Etterisolering (inkl. utføring ute og inne), tak innvendig og loft.
- Bytte av vinduer, dører og kledning.
- Ny varmepumpe (service gjennomført i 2024).
- Nytt kjøkken (nye fronter i 2025).
- Installert balansert ventilasjon.
- Ny terrasse mot sør.
- Oppgradert el. anlegg i hovedetasjen.
- Ny dør til kjelleren ble montert i 2021.
- Oppført terrasse ved inngangspartiet i 2022.
- Oppgradering av pipe og montering av ny peis fra 2023.
- Nytt baderom med 10 års garanti på mur, flis og membran fra 2023.
- Nytt rør-i-rørsystem i 2023.
- Installert elbil-lader i 2025.
- Oppgradert el.anlegg i underetasjen i 2025.

### **Standard**

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.

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1960) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Krypekjeller: Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Det er registrert saltutslag i krypekjelleren, saltutslag indikerer at det er fuktighet i murene. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering. Kjelleren må holdes under oppsyn, det er viktig og iverksettes tiltak på ett tidlig tidspunkt dersom skader i overliggende konstruksjoner oppstår.

Vinduer og ytterdører: Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet og vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduet som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdel, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen er risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen): Over halve forventete levetid for

taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. Taksteinen ble skiftet for cirka 16 år siden, undertaket/tekkingen er eldre enn taksteinen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Isolasjonen sperrer stedvis for ventileringen av loftet. Mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt. Forholdet må utbedres.

Våtrom Overflate gulv: Det ble registrert bom i en av flisene. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsløsning/rør av støpejern. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Det er ikke etablert drensåpning i fordelerskapet. Fordelerskapene skal være utstyrt med drensåpning som ledes til rom med sluk. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Varmtvannsbereder: Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på egen tomt. Installert elbillader.

**Forsikringsselskap**

SMN1

**Polisenummer**

20240842

**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**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Varmekabler på badet, vedovn, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Gul

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 14 867

## **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 522,-. Beløpet for eiendomsskatt er oppgitt i kommunale avgifter. 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.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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 123, bruksnummer 185 i Bergen kommune. Gårdsnummer 123, bruksnummer 467 i Bergen kommune. Gårdsnummer 123, bruksnummer 230 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/123/185:

01.03.1960 - Dokumentnr: 400739 - Bestemmelse om gjerde

01.03.1960 - Dokumentnr: 400739 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:123 Bnr:10

28.01.2000 - Dokumentnr: 2344 - Målebrev

m/grensejustering mot bnr. 498

01.01.2020 - Dokumentnr: 264568 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:123 Bnr:185

01.03.1960 - Dokumentnr: 400739 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:123 Bnr:10

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 01.06.1961.

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 gjøres oppmerksom på at vaskekjelleren ikke er bygget opp som våtrom.

Konferer megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.06.1961.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 3365300

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 4

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 28.01.1977

Dekningsgrad: 99,5 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Status: 100,0 %

Arealformål: Bebyggelse og anlegg & grønnstruktur

Beskrivelse: Ytre fortettingssone & grønnstruktur

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner i kommunedelplan:

PlanID: 61800000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555  
STORAVATNET - LIAVATNET

Hensynssone: Båndlegging

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM  
TIL BERGEN VEST

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3365200

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2  
OG 3

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 3360000

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR  
OMRÅDE 3

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 64550000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY  
KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR

Status: Endelig vedtatt arealplan

Det gjøres oppmerksom på at tilleggstomtene ligger i et område regulert til LNF. Ta kontakt med megler for informasjon.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Gjelder tilleggstomt Bnr 230:

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Gjelder tilleggstomt Bnr 467:

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.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 790 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

121 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 927 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 929 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 121 100

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 8000,- og visninger kr 2500,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8000,-. Utleggene omfatter takst/tilstandsrapport og tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Det gis

salgsgaranti fra oppdragstaker. Oppdragsgiver blir kun fakturert utlegg og påløpte utgifter til tredjeparter. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Lars Waage  
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner  
lars.waage@aktiv.no  
Tlf: 926 93 119

**Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner  
sigbjorn.helland@aktiv.no  
Tlf: 407 68 475

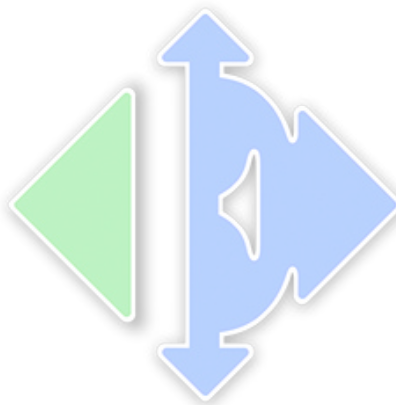
Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15  
5165 LAKSEVÅG  
Tlf: 555 90 500

**Salgsoppgavedato**

16.05.2025

# Vedlegg

Selveier Enebolig  
Gamle Kjøkkelvikeveien 14  
5178 Loddefjord



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 9 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 06/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:123, Bnr: 185 og 467                                |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Andreas Furnes Hopland-Sletten og Marie Hopland-Sletten |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | -                                                       |
| <b>Festenr:</b>              | -                                                       |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                                                       |
| <b>Tomt:</b>                 | 3 408 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                                     |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig                                               |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                                               |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                                               |
| <b>Regulering:</b>           | Ikke fremvist                                           |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | -                                                       |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | -                                                       |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Fastsettes av skatteetaten                              |
| <b>Byggeår:</b>              | 1960                                                    |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 11.04.2025                                                                                                                                                                                         |
| <b>Forutsetninger:</b>            | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Andreas Furnes Hopland-Sletten og Marie Hopland-Sletten                                                                                                                                            |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Hjemmelshaver                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter MMS 2                                                                                                                                                                                   |

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, terrasser, plen og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1960 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapaut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 32,3m².

Fra stuen er det utgang til terrasse på 31,9m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv. Underetasjen har støpt gulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater og panel.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

Boligen ble oppgradert i 2020 med blant annet:

- Etterisolering (inkl. utførelser ute og inne), tak innvendig og loft.
  - Bytte av vinduer, dører og kledning.
  - Ny varmepumpe (service gjennomført i 2024).
  - Nytt kjøkken (nye fronter i 2025).
  - Installert balansert ventilasjon.
  - Ny terrasse mot sør.
  - Oppgradert el. anlegg i hovedetasjen.
- 
- Ny dør til kjelleren ble montert i 2021.
  - Oppført terrasse ved inngangspartiet i 2022.
  - Oppgradering av pipe og montering av ny peis fra 2023.
  - Nytt badrom med 10 års garanti på mur, flis og membran fra 2023.
  - Nytt rør-i-rørsystem i 2023.
  - Installert elbil-lader i 2025.
  - Oppgradert el.anlegg i underetasjen i 2025.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Underetasje | 33    | 0     | 0     | 0   | 10       | 23       |
| 1. Etasje   | 74    | 0     | 0     | 64  | 74       | 0        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 107   | 0     | 0     | 64  | 84       | 23       |
| SUM BRA     | 107   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Underetasje: Kjellerbod(22,6m²), vaskekjeller(9,5m²).

1. Etasje: Gang(6,6m²), trappegang(1,9m²), bad(3,7m²), soverom(6m²), soverom(6,3m²), soverom(10,3m²), stue og kjøkken(36,5m²).

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

**GARASJE / UTHUS:**

Det er oppført to tilleggsbygg. Disse er i svært dårlig forfatning, bygningene betraktes som kondemnerbare. Det bør påregnes riving av bygningene. Tilleggsbygg er ikke ytterligere undersøkt. Det gjøres oppmerksom på at riving/fjerning vil medfører kostnader.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

06/05/2025



Mats Hansen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, veggene under terreng er åpne mot grunnmur. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1960) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

**Merknader:****TG 2 1.2 Kripekjeller**

Adkomst til krypekjelleren fra kjeller.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunn.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Det er registrert saltutslag i krypekjelleren, saltutslag indikerer at det er fuktighet i murene.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering. Kjelleren må holdes under oppsyn, det er viktig og iverksettes tiltak på ett tidlig tidspunkt dersom skader i overliggende konstruksjoner oppstår.

#### Merknader:

#### TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

#### Merknader:

### 2. Yttervegger

#### TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.  
 Vinduene i underetasjen er fra 2024.  
 Vinduene i 1.etasje er fra 1992, 2015 og 2020.  
 Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2020.  
 Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet og vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduet som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdel, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

#### Merknader:

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

#### Merknader:

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

Taket er kun besikket fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko. Taksteinen ble skiftet for cirka 16 år siden, undertaket/tekingen er eldre enn taksteinen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se forøvrig pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Isolasjonen sperrer stedvis for ventileringen av loftet. Mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt. Forholdet må utbedres.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 32,3m².

Fra stuen er det utgang til terrasse på 31,9m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Våtrom****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i en av flisene. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:**

**TG 1****7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vær oppmerksom på:

Rom omtalt som vaskekjeller er ikke bygget opp som våtrom. Rommet er ikke kontrollert som våtrom. Se pkt. 10.1 om innvendig avløpsrør.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1****8.1 Kjøkken**

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

**Merknader:****9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2****10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast, deler i underetasjen av støpejern (eldre).

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsløsning/rør av støpejern. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Det er ikke etablert drepsåpning i fordelerskapet. Fordelerskapene skal være utstyrt med drepsåpning som ledes til rom med sluk.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

#### Merknader:

##### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i underetasjen og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### Merknader:

##### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

##### **Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

##### **TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

---

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen i 1.etasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuksikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>På bakgrunn av alder (1960) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.</p>                                                                                                                                                              |
| 1.2   | Krypekjeller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | <p>Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.</p> <p>Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.</p> <p>Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.</p> <p>I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.</p> <p>Det er registrert saltutslag i krypekjelleren, saltutslag indikerer at det er fuktighet i murene.</p> <p>Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.</p> <p>Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering. Kjelleren må holdes under oppsyn, det er viktig og iverksettes tiltak på ett tidlig tidspunkt dersom skader i overliggende konstruksjoner oppstår.</p> |
| 3.1   | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet og vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.</p> <p>Vinduet som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdel, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1   | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.</p> <p>Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.2   | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. Taksteinen ble skiftet for cirka 16 år siden, undertaket/tekkingen er eldre enn taksteinen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.1   | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.</p> <p>Isolasjonen sperrer stedvis for ventileringen av loftet. Mangelfull ventilering øker risikoen for kondens/fukt. Forholdet må utbedres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.1.2 | Våtrom Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>Det ble registrert bom i en av flisene. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10.1  | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsløsning/rør av støpejern. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p> <p>Det er ikke etablert dreksåpning i fordelerskapet. Fordelerskapene skal være utstyrt med dreksåpning som ledes til rom med sluk.</p> <p>Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.</p> <p>Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.</p> |
| 10.2 | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|      | <p>Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                                |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                                |
| Aktiv EM Bergen Vest                                                |                                |
| Oppdragsnr.                                                         |                                |
| 1505240428                                                          |                                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn                  |
| Marie Hopland-Sletten                                               | Andreas Furnes Hopland-Sletten |
| Gateadresse                                                         |                                |
| Gamle Kjøkkelvikeveien 14                                           |                                |
| Poststed                                                            | Postnr                         |
| LODDEFJORD                                                          | 5178                           |
| Er det dødsbo?                                                      |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                |
| Avdødes navn                                                        |                                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                                |
| År                                                                  | 2019                           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                                |
| Antall år                                                           | 5                              |
| Antall måneder                                                      | 7                              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                                |
| Forsikringsselskap                                                  | SMN1                           |
| Polise/avtalnr.                                                     | 20240842                       |

Document reference: 1505240428

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse      | Snekkerarbeid og elektriker arbeid er utført selv, er utdannet elektriker. Vindu ble installert av Norgeshus ved etterisoleringsarbeid. Alt av rør/VVS er utført av Bereko AS samt. installasjon av baderoms inventar. Membran, Flis og betongarbeid er utført av Flis og Mur AS. 10 års garanti fra Flis og Mur. |
| Arbeid utført av | Eirik Bjørnstad Flis og Mur AS og Bereko AS                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Filer

[Faktura 10082.pdf](#)

[tmp774F.pdf](#)

[tmpC8D8.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Dette ble utført av Eirik Bjørnstad Flis og Mur AS og Bereko AS. |
|-------------|------------------------------------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Da vi kjøpte boligen i 2019, oppdaget vi eldre spor etter borebiller i kjelleren. Det funnet utsatte området ble revet og fjernet, og hele kjelleretasjen ble kjemisk behandlet og grundig luftet. Vi konsulterte et skadedyrselskap, som mente at angrepet var såpass lite at det ikke var behov for profesjonell hjelp. Dette skyldes trolig at lufteventilene var malt igjen, noe som førte til dårlig trekk i kjelleren. Som en forebyggende tiltak har vi byttet ut alle ventiler, slik at det nå er god utlufting i kjelleren, og den holder seg tørr. Dette har sørget for at det ikke er gode levekår for borebillene. Etter at disse tiltakene ble iverksatt, har vi ikke opplevd flere angrep eller spor etter borebiller. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                         |
| Beskrivelse      | Arbeid utført av meg selv, er utdannet elektriker og har godkjenning fra DLE (Det Lokale El-tilsyns) for å utføre arbeid på egen bolig. Hele boligen er blitt oppgradert/renovert, se samsvarserklæring for mer info. |
| Arbeid utført av | Andreas Hopland-Sletten                                                                                                                                                                                               |

Filer

[samsvarserklæring.pdf](#)

[elsikkerhet\\_bolig\\_kursfortegnelse\\_v5\\_0\\_nøytral.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eease lader 3-fas 230V, kan lades med både 1-fas og 3-fas.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etterisolerings tiltak 2020. Ytterdør, verandadør, vinduer, etterisolering utvendig og innvendig. ny kledning. Terrasse er bygget selv.

Arbeid utført av

TH Bhas Bygg AS

Filer

[18493.pdf](#)

[Kopi av Fakturagrunnlag Gamle kjøkkelvikeien 14 - huseier.pdf](#)

[Himlinger.pdf](#)

[Vegger.pdf](#)

[NO.1405742.A v2.00F NO.PDF](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med det nye Sotrasambandet er det en del endringer i området altså eiendommens omgivelser, for eksempel ny bussterminal på andre siden av veien (vest). Jeg er ikke kjent med og det skal ikke være arbeid eller noen endringer på eiendommen eller som påvirker eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505240428

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Marie Hopland Sletten | 4ad1a8fbc553c28d3f073de<br>24109e42397b64fc4 | 06.05.2025<br>13:41:53 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Andreas Hopland Sletten | 64856850d7fa50e22b090d<br>6c979d1bad2754b0b6 | 06.05.2025<br>13:39:08 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1505240428

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

Dagboknr. 739/60  
LAKSEVÅG OPPMÅLINGSVESEN

Kartf.nr. 2395.

## MÅLEBREV.

År 1959, den 23. november ble i medhold av § 57 i „Lov om Bygningsvesenet av 22. februar 1924“ med senere endringer holdt lovlig oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gr.nr. 23, br.nr. 10 i Laksevåg.

Forretningen er forlangt av Kristine Amundsen som har grunnbok-hjemmel til hovedbruket.

og administrertes for oppmålingssjefen av avd.ing.Kj.Ellingsen. Kartvitner var M.Tvedt og G.Teigenes.

Naboene var varslet ved særskilt kartstevning.

Ved forretningen møtte :

Eier Kristine Amundsen og kjøper Roald Amundsen. Dessuten møtte av naboer: Ingvald Larsen (grnr. 23, brnr. 13), samt administrator med de to kartvitner.

Tomtens grenser og størrelse framgår av etterstående beskrivelse og kart. Arealet utgjør 1249.2 m<sup>2</sup> som fraskilles grnr. 23, brnr. 10 av skyldmark o.46. Skylden for den fraskilte del ble bestemt til o.01. Hovedbrukets gjenværende del utgjør o.45. Den fraskilte del er gitt bruksnavn: "Hagetun".

### Grensebeskrivelse:

Der ble ved forretningen fremlagt delingsplan i mål 1:1000 over parsellen og grensen mot hovedbrukets gjenværende del ble fastlagt i samsvar med den fremlagte plan. Der ble foretatt en mindre endring av grensen mot grnr. 23, brnr. 13 for å få lovlig avstand til nabogrense for det prosjekterte bygg på parsellen. Grensen følger den oppførte støttamur på strekningen A-M-L-K og går videre gjennom 2 nedsatte peler som står nordøst for det oppførte gjerde til grensepunktet G som ligger i gjerdelinjen.

Grensene måler:

Mot hovedbrukets gjenværende del: 15.01 m fra A til B, - videre 4.53 m fra B til C, - videre 12.94 m fra C til D, - videre 19.92 m fra D til E, - videre 20.52 m fra E til F, - videre 27.64 m fra F til G og mot grnr. 23, brnr. 13: 23.85 m fra G til H, - videre 11.70 m fra H til J, - videre 5.81 m fra J til K, - videre 5.71 m fra K til L, - videre 10.93 m fra L til M, - videre 6.72 m fra M til utgangspunktet A.

Arealet utgjør 1249.2 m<sup>2</sup> - ettusentohundreogførtini 2/10 m<sup>2</sup>.

Parsellen skal overdras Roald Amundsen.

Parsellen har veirett over hovedbruket etter anvisning. Gjerdeplikt påhviler parsellen.

Vedtas:

Kristine Amundsen.(s)  
-----

Den foretatte endring av grensen mellom grnr. 23, brnr. 10 og 13 godkjennes.

Ingvald Larsen. (s)

Eier av 23/13.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn for så vidt angår skyldansettelsen og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til avgitt forsikring.

Forretningen sluttet.

M.Tvedt.  
Kartvitne.

Kj.Ellingsen.  
for Oppmålingssjef. en.

G.Teigenes.  
Kartvitne.

Til kommunekassen betales:

|                     |     |      |
|---------------------|-----|------|
| For oppmåling ..... | kr. | 60.- |
| Kartvitner .....    | "   | 15.- |
| Tinglysing .....    | "   | 5.-  |
| Porto .....         | "   | 1.-  |
|                     | kr. | 81.- |

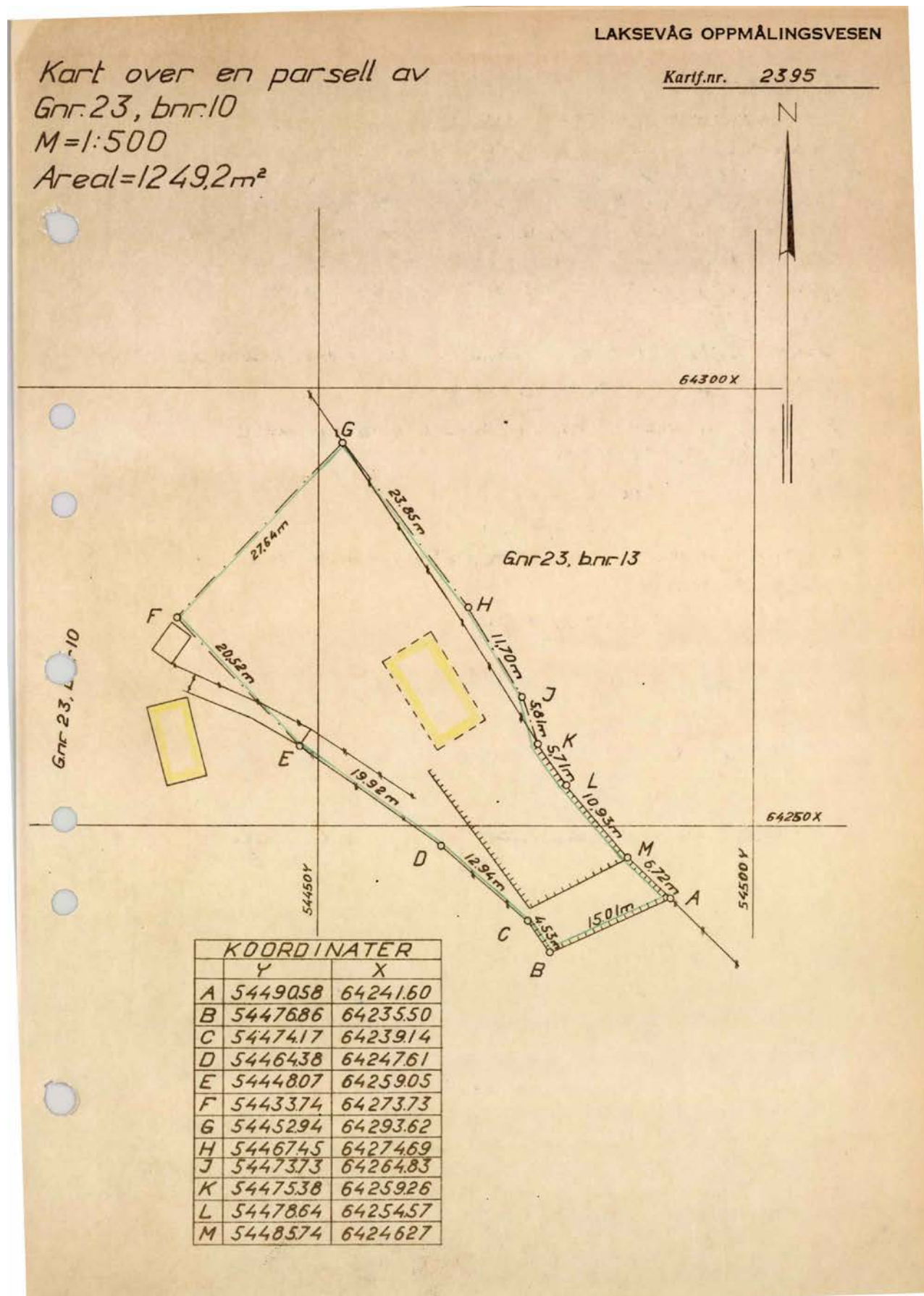
At foranstående er i samsvar med den underskrevne protokoll bevitnes.

*H. Solheim*

Delingen godkjent av bygningsrådet den 7.7.1959.

Antatt til tinglysing 1. mars 1960.

*Parsellen har fått bru 185.*





BERGEN KOMMUNE

## Teknisk utbygging

Saksnr. 199939068/6

## M Å L E B R E V

over

Gnr. 123 bnr. 185 i Bergen med grensejustering.

TINGLYST

28 JAN 2000

Dagboknr.

BERGEN BYFOGDEMBETE

Den 29.12.1999 ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kartforretning over grensen mellom

gnr. 123 bnr. 185 og gnr. 123 bnr. 498 i Bergen.

Ved forretningen ble grensen justert og et areal på 7 m<sup>2</sup> ble overført fra gnr. 123 bnr. 498 til gnr. 123 bnr. 185.

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Bolig

Referansekoordinater for eiendommen: X = 64 264 Y = 54 462

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

Areal: 1256 m<sup>2</sup>

Forretningen ble rekvirert den 29.12.1999 av Roald Amundsen

Avtale om grensejustering er underskrevet av Ingrid Kurseth, Robert Folgerø, Tove L. Folgerø, Sigrun H. Evensen og Helge Rong (gnr. 123 bnr. 498) og Roald Amundsen (gnr. 123 bnr. 185).

Bestyrer ved forretningen var Vigdis Aspenes.

**Merknader:** Grensejusteringen må også anmerkes i grunnboken for gnr. 123 bnr. 498. Dette målebrev erstatter tidligere målebrev over gnr. 123 bnr. 185.

OPPMÅLINGSSSEKSJONEN, 27.01.2000

Rolf Gjesdahl

Rolf Gjesdahl

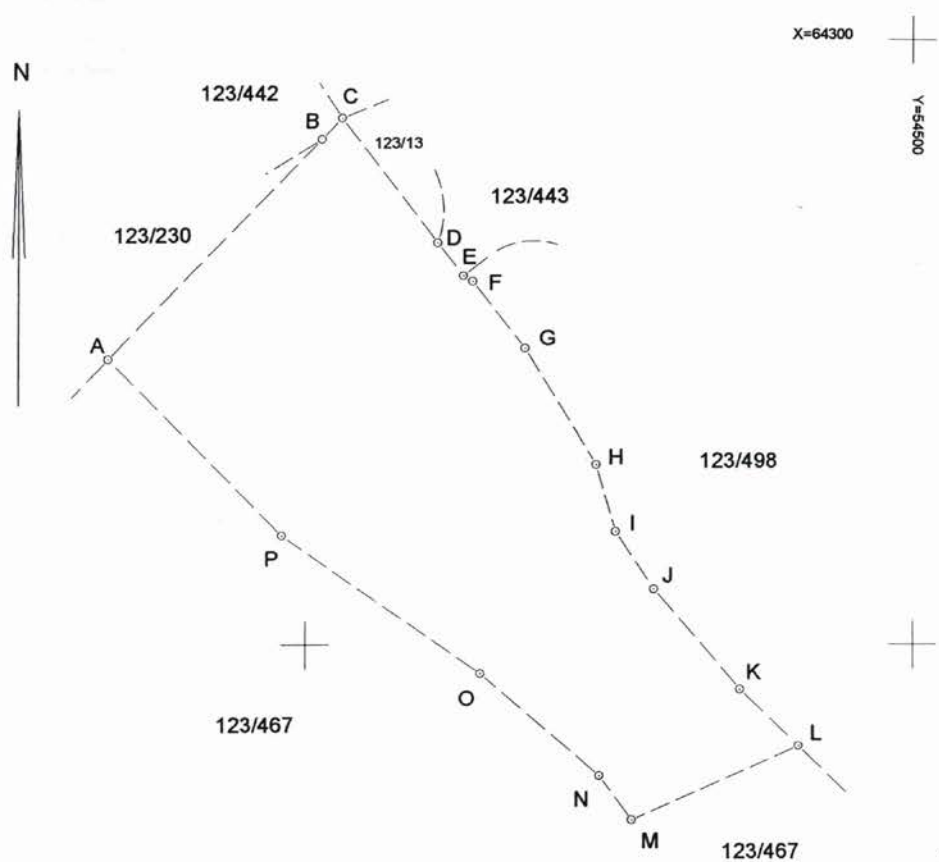
Doknr: 2344 Tinglyst: 28.01.2000 Emb. 106  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingsdata:

Vigdis Aspenes  
Vigdis Aspenes

# GNR 123 BNR 185 I BERGEN

M = 1:500



| Punkt | Punktmerke | X-koordinat | Y-koordinat | Side  | Radius |
|-------|------------|-------------|-------------|-------|--------|
| A     | Umerket    | 64273.73    | 54433.73    | 25.30 |        |
| B     | Gj.stolpe  | 64291.89    | 54451.35    | 2.44  |        |
| C     | Umerket    | 64293.64    | 54453.05    | 12.98 |        |
| D     | Umerket    | 64283.28    | 54460.87    | 3.45  |        |
| E     | Umerket    | 64280.53    | 54462.96    | 0.89  |        |
| F     | Murhjørne  | 64280.08    | 54463.73    | 7.01  |        |
| G     | Murhjørne  | 64274.54    | 54468.02    | 11.31 |        |
| H     | Murhjørne  | 64264.86    | 54473.88    | 5.77  |        |
| I     | Murhjørne  | 64259.33    | 54475.50    | 5.70  |        |
| J     | Murhjørne  | 64254.57    | 54478.64    | 10.92 |        |
| K     | Umerket    | 64246.26    | 54485.73    | 6.72  |        |
| L     | Murhjørne  | 64241.60    | 54490.57    | 15.01 |        |
| M     | Umerket    | 64235.50    | 54476.85    | 4.52  |        |
| N     | Umerket    | 64239.14    | 54474.17    | 12.95 |        |
| O     | Umerket    | 64247.60    | 54464.37    | 19.92 |        |
| P     | Umerket    | 64259.05    | 54448.07    | 20.52 |        |

2540

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| BYGNINGSSJEFEN<br>i Laksevåg.<br>J. nr. 642/61<br>Innkommot 6/6-61 |
|--------------------------------------------------------------------|

AH/HR.

Herr Roald Amundsen,  
Loddefjord.  
Laksevåg.

Ad eiendommen "Hagetun" grnr. 23, brnr. 185, Loddefjord.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig innflytningstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 142, pkt. 3 og 4 er der fra bygningsvesenets side intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk, men i henhold til ovennevnte paragrafs pkt. 4 må tillatelse hertil fra helserådets ordfører foreligge.

De punkter undertegnede har å påpeke er følgende:

1. Bunn i røykpipe må oppstøpes til underkant av feierluke.
2. Terrasse må lages utfør dør fra stue, og stuedør holdes avstengt inntil dette er utført.
3. De provisoriske rekkverk på utvendig trapp, ved inngangsdør og på støpekant ved nedgang til kjeller må erstattes med stabile rekkverk.
4. Lokk på septiktank mangler, likeledes avledningsgrøfter fra septiktanken.
5. Planering rundt huset må utføres.

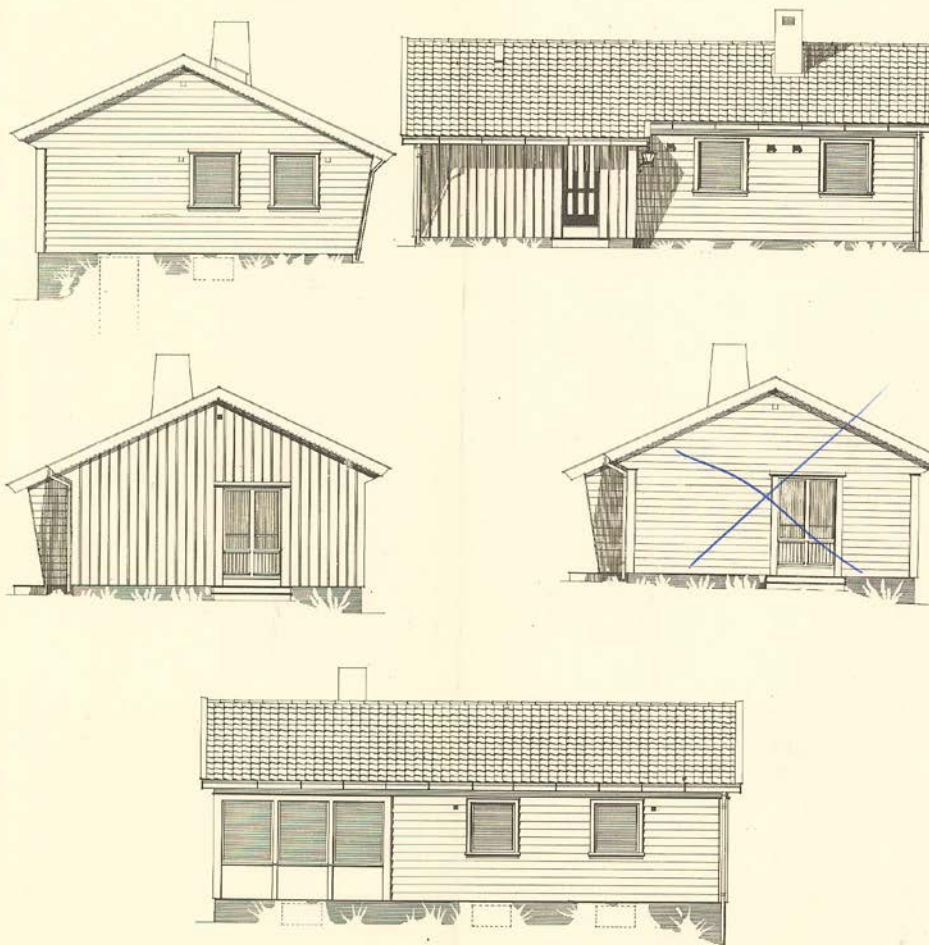
Når det som her er anført er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene, slik at ferdigattest da kan utstedes.

Laksevåg, den 1. juni 1961.

Bygningssjefen i Laksevåg

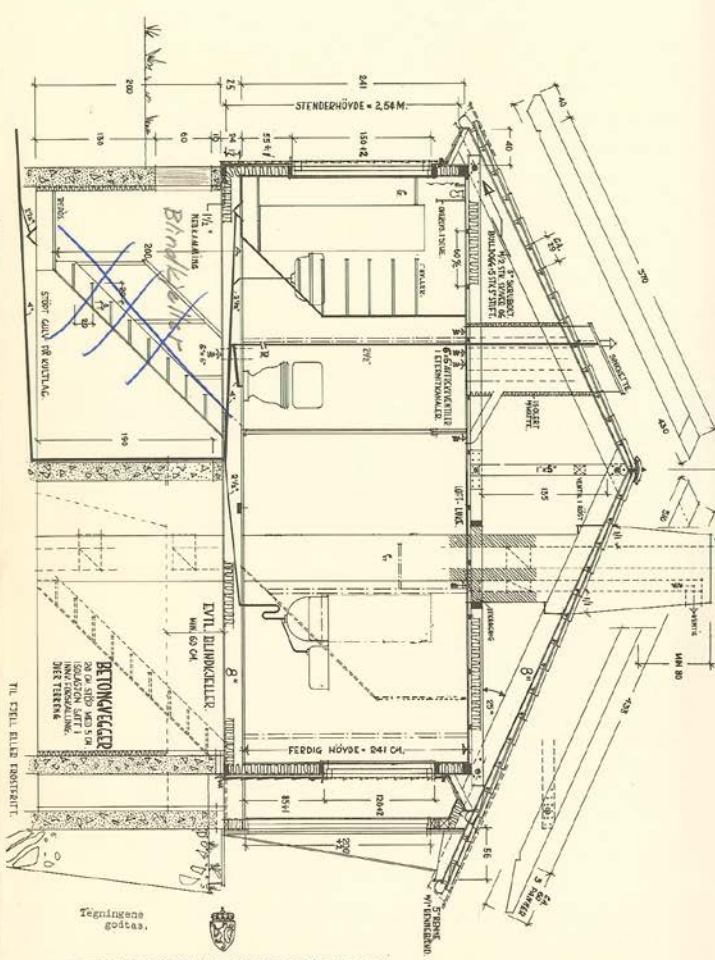
*H. Solheim*

BYGNINGSRÅDET  
i Laksevåg.  
J. nr. 819/59  
Innkommst 817-59.



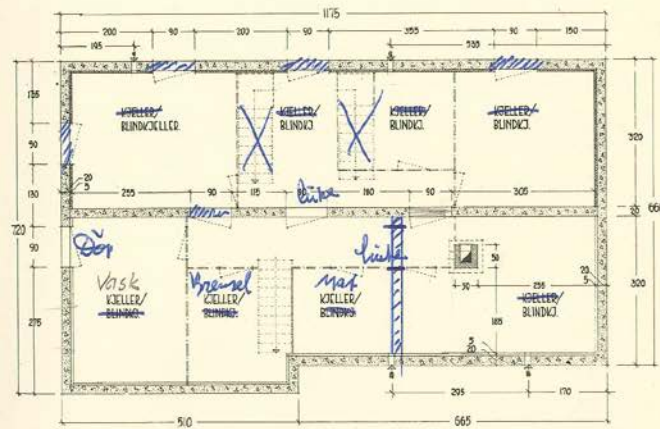


BYGNINGSRÅDET  
i Laksevåg.  
J. nr. 5749/59  
Innkommen 3172-59.

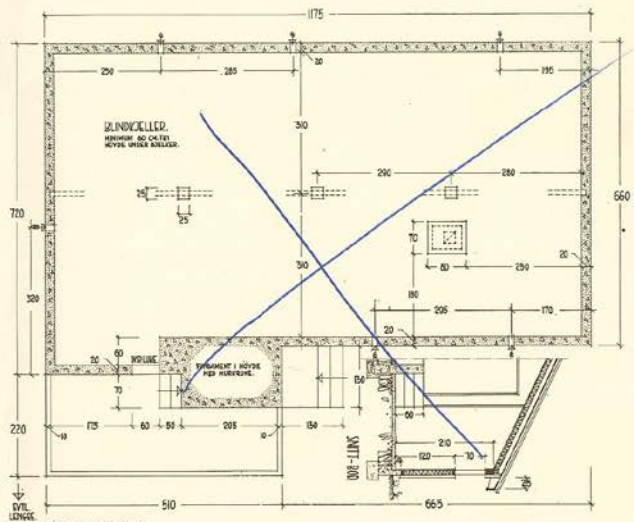


DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT  
BOLIGDIREKTORATET  
30-134000000  
OSLO  
0 s. 1 o, den 15. april 1959.  
Jnr. 715/59.3.2.LR/ZH.

MODERNE ENEBOLIGER  
A. Rødland  
Boks 1007 - Tel. 14391  
Strandgt. 11 4. etg.  
BERGEN



KJELLER-BLINDKJELLER-PAN.



BLINDKJELLER-PAN.

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/185/0/0  
Utlistet 24. april 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerkna | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|-------------|--------------------|
| 260283508 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 1 256,4 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="#">3365300</a> | 32       | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 4 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 28.01.1977  |                           | 99,5 %       |
| <a href="#">7690000</a> | 30       | LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL                         | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 27.02.1989  | <a href="#">190810080</a> | 0,5 %        |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                  | Reguleringsformål    | Dekningsgrad |
|-------------------------|----------------------|--------------|
| <a href="#">7690000</a> | 319 - Annen veigrunn | 0,5 %        |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                  | Plantype | Plannavn                                                           | Saksnr    | Ikrafttrådt |
|-------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| <a href="#">3365304</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 13, LODDEFJORD, ENDRING AV BEBYGGELSESPÅN    | 190330320 | 01.10.1993  |
| <a href="#">3360201</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 409 OG 412, LODDEFJORD NORD, GRENSEJUSTERING | 190710431 | 09.01.1991  |
| <a href="#">3365303</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 401 OG 403, FELT 4                           | 190240034 | 21.05.1992  |

OBS! 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                 | Beskrivele           | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y          | 97,7 %       |
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur        | Grønnstruktur        | G          | 2,3 %        |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele              | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpFareSone      | H390_1          | Luftkvalitet - rød sone | 100,0 %      |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H210_3          | Vei støy - Rød sone | 100,0 %      |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                   | Plannavn                                                                       | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">61800000</a> | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.F.L., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.02.2015  | 100,0 %      |

## Hensynssoner i kommunedelplan

| PlanID                   | Hensynssonetype   | Hensynssonenavn | Hensynssone       | Dekningsgrad |
|--------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">61800000</a> | KpBåndleggingSone | H710            | 710 - Båndlegging | 100,0 %      |

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">64090000</a> | 21       | KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST | <a href="#">202220469</a> | 100,0 %      |
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027                                        | <a href="#">202417461</a> | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                  | Plantype | Plannavn                                                            | Planstatus | Saksnr |
|-------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| <a href="#">3365200</a> | 32       | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2 OG 3 | 3          | -      |

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                                  | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">3360000</a>  | 30       | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3                       | 3          | -                         |
| <a href="#">64550000</a> | 34       | LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR | 3          | <a href="#">201636271</a> |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom        | Bygningsnr  | Endring | Bygningstype               | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|----------------|-------------|---------|----------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| <b>123/407</b> | 139915143-1 | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 26.07.2023 | <a href="#">202313120</a> |
| <b>123/470</b> | 9539743-1   | Tilbygg | Enebolig                   | Igangsettingstillatelse | 04.02.2025 | <a href="#">202418860</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 24. april 2025



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 24.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 123/185/0/0

Adresse: Gamle Kjøkkelvikeien 14

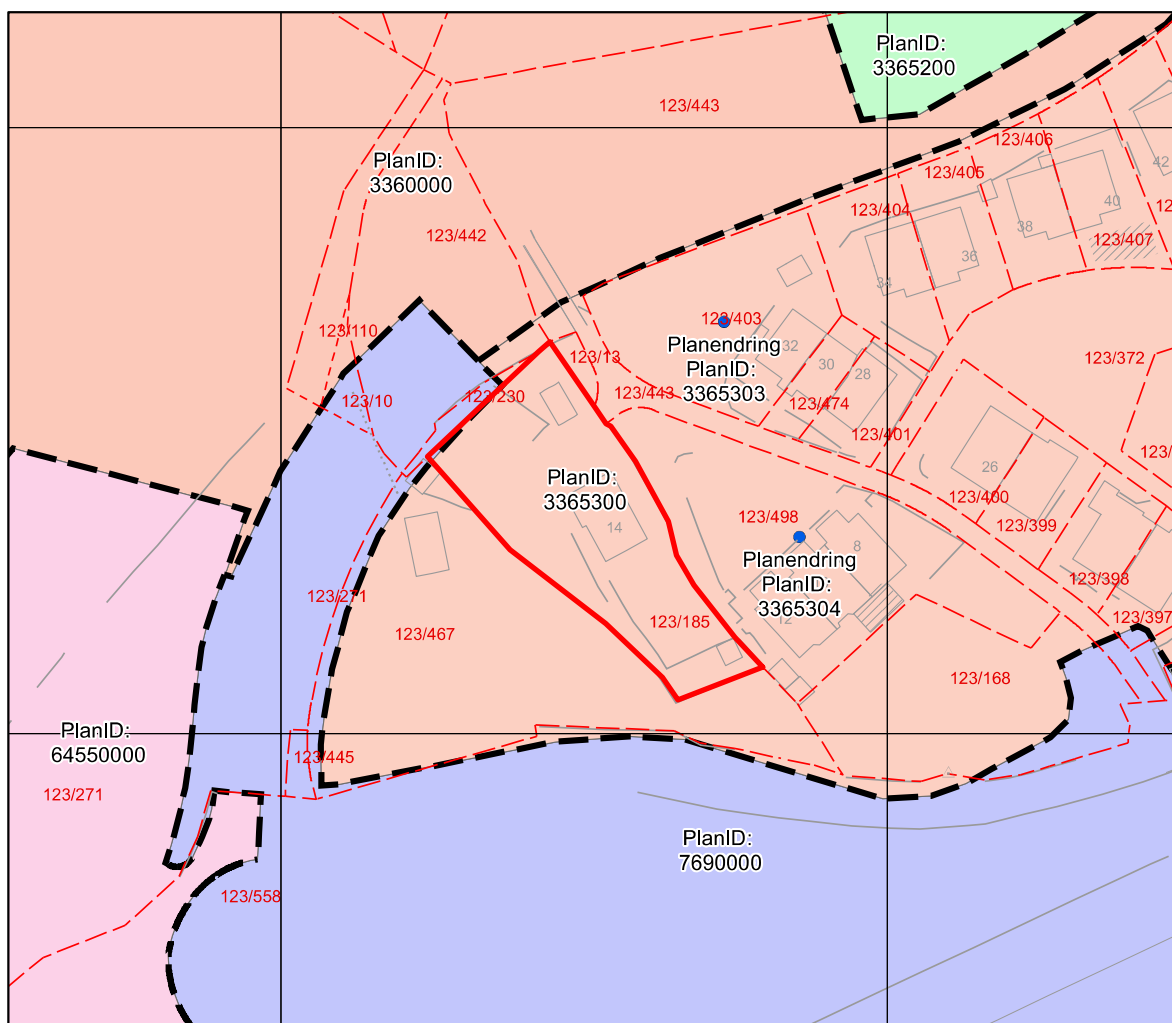


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
3365300, 7690000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3365300

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 24.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 123/185/0/0

Adresse: Gamle Kjøkkelvikeveien 14

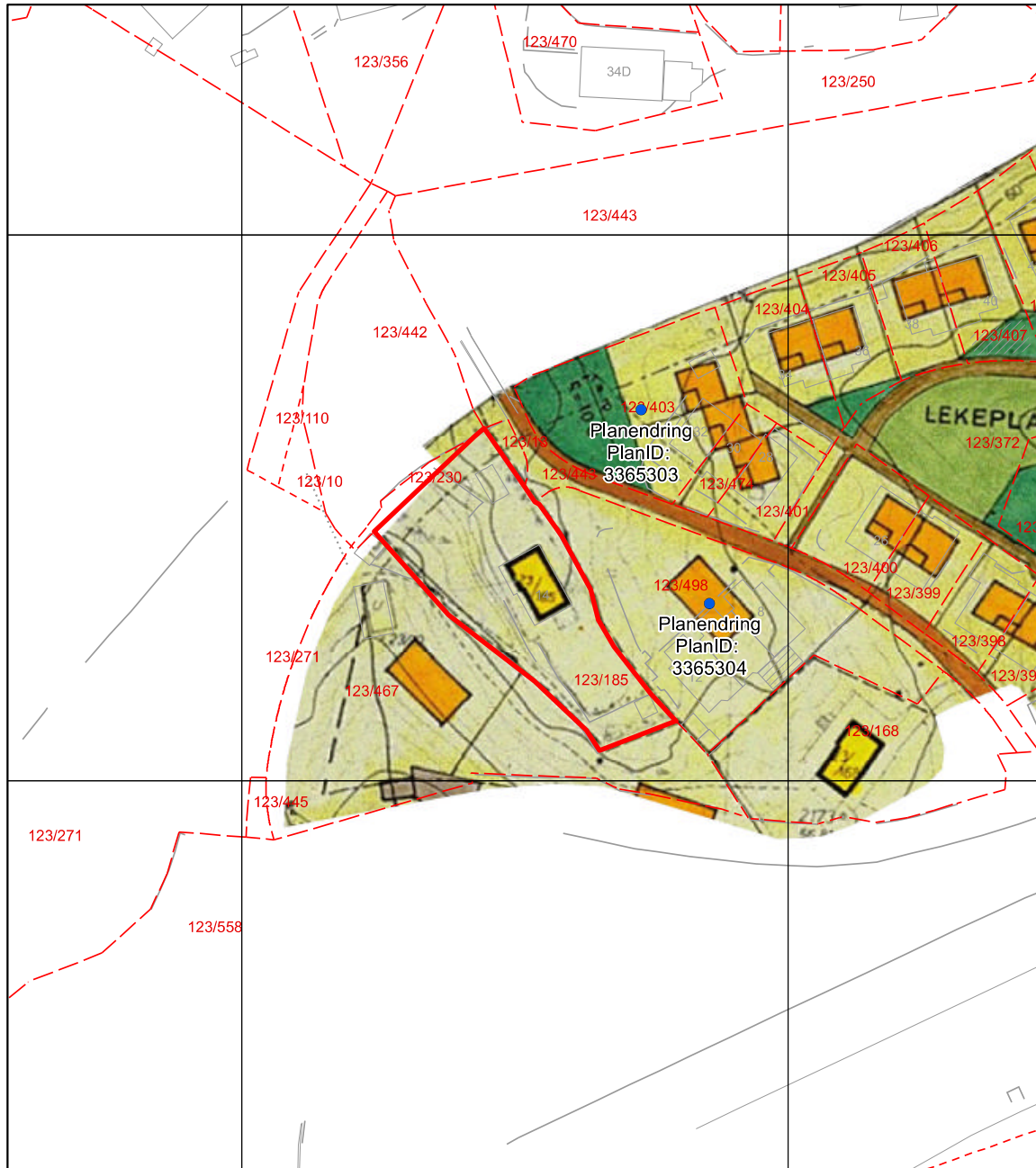
N



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

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

 Eiendomsmarkering



# TEGNFORKLARING:

## BYGGEOMRÅDER

 BOLIGER

 VERKSTED / ISOLASJONSBELT

## TRAFIKKOMRÅDER

 OFF. KJØREVEG

 OFF. FORTAU. - GANGVEG

## ANDRE BESTEMMELSER

 FELLES KJØREVEG

 FELLES GANGVEG - GANGSTI

 GARASJE, PARKERING FELLES

 LEKEPlass, FELLES

 FELLESAREAL

 DIVERSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE  
SOM INNGÅR I PLANEN

 PLANENS BEGRENSNING

 BYGGEGRENSE

 TOMTEGRENSE

 SMÅHUS 1-2 ETG.

## LAKSEVÅG. Loddefjord nord / Olsvik.

### Område 3, Brønnandalen.

### Felt IV. Bebyggelsesplan.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
Reguleringsavdelingen

Mål: 1 : 1000

Arkiv nr. Tegn., nr.

Dato

2.12.1976

Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-  
rådets vedtak av 28. januar 1977

*Uav. V. M.*

## Reguleringsplan på grunnen

BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

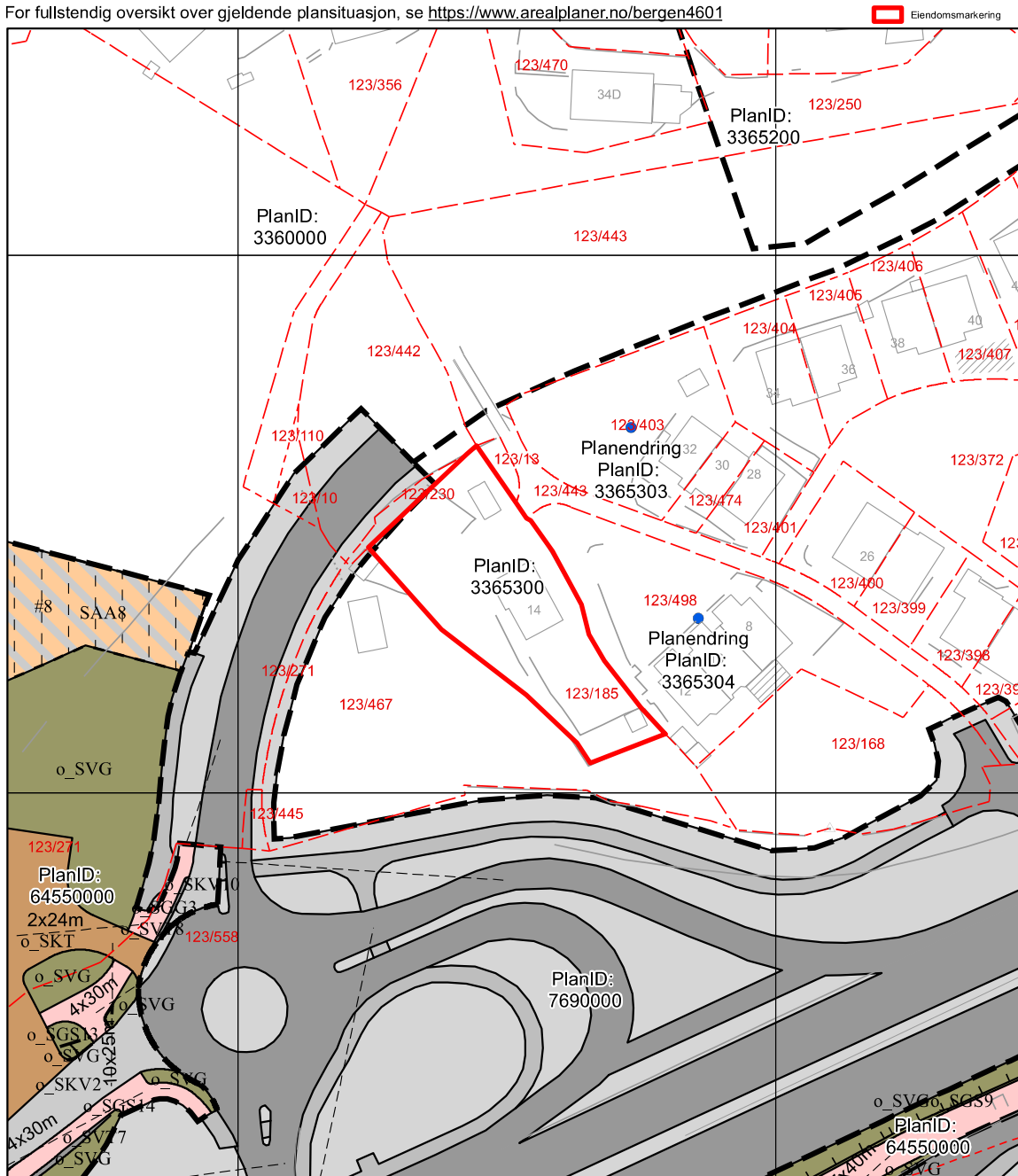
Dato: 24.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 123/185/0/0

Adresse: Gamle Kjøkkelvikeien 14

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

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



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ● Planendring                        | <b>Formålsgrense</b>                                                      |
| <b>Juridisklinje</b>                 | ↗↘ Reguleringsplan formålsgrense                                          |
| ↗↘ 1222 - Frisiktklinje              | <b>Reguleringsformål §25 eldre PBL</b>                                    |
| ↗↘ 1228 - Regulert støttemur         | ■ Kjørevei                                                                |
| <b>Bestemmelsegrense</b>             | ■ Annen veggrunn                                                          |
| ↗↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse | ■ Gang- / sykkelveg                                                       |
| <b>Hensynssonegrense</b>             | <b>Arealformål PBL §12-5</b>                                              |
| ↗↘ Reguleringsplan hensynssonegrense | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)               |
| <b>Bestemmelseområde</b>             | ■ 2011 - Kjørevei                                                         |
| 91 - Anlegg- og riggomr.             | ■ 2015 - Gang- sykkelveg                                                  |
| <b>Hensynssoner PBL §12-6</b>        | ■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate                                          |
| ↗↘ Sikringsone                       | ■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.                                       |
| <b>Plangrense</b>                    | ■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal                                       |
| ↗↘ Reguleringsplanomriss             | ■ 2072 - Kollektivterminal                                                |
|                                      | ■ 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål |



BERGEN  
KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 24.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

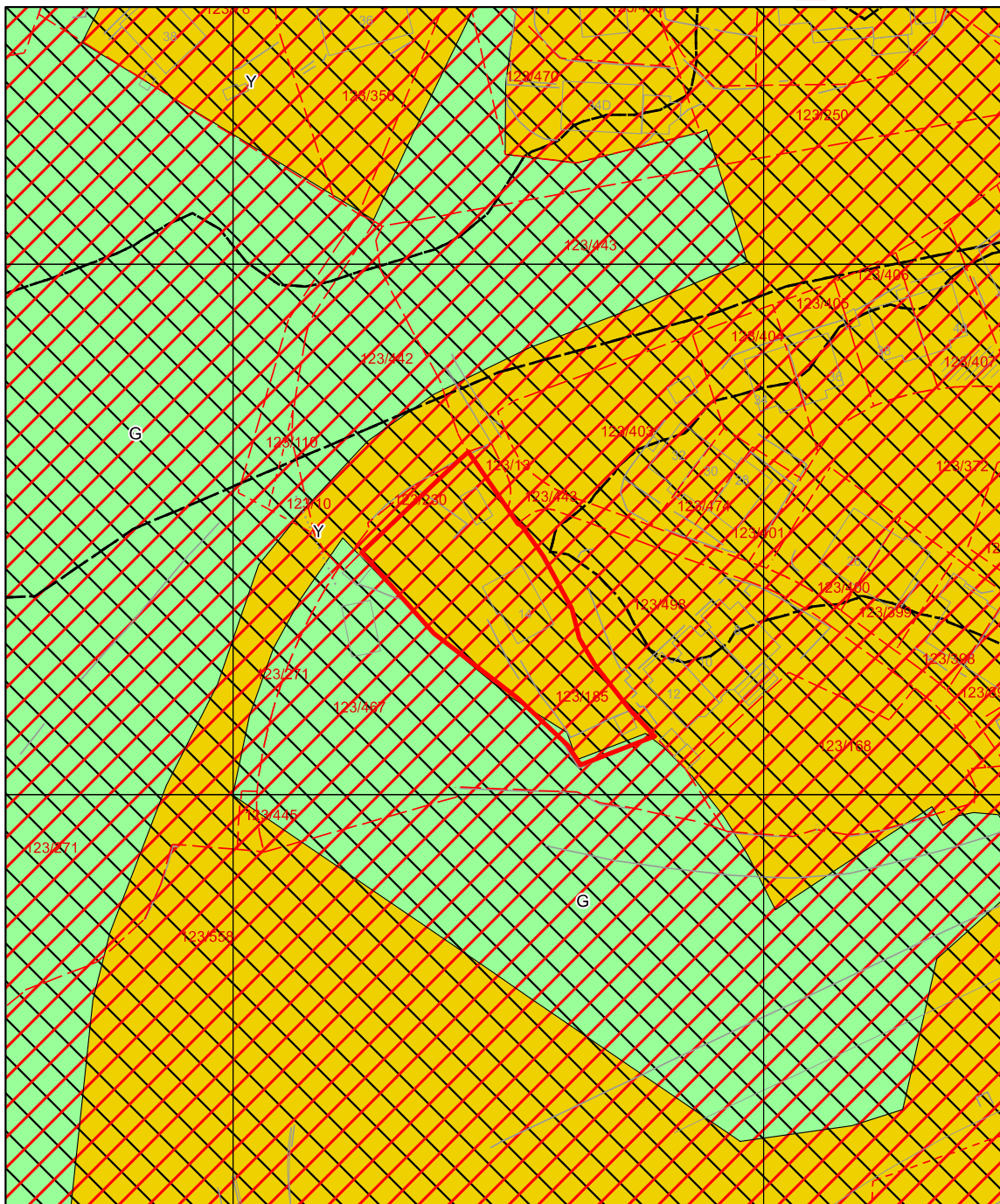
Gnr/Bnr/Fnr: 123/185/0/0

Adresse: Gamle Kjøkkelvikeien 14



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

 Eiendomsmerking (1)



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

**KPA2018 Arealformål**

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur



BERGEN  
KOMMUNE

## Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 24.04.2025

Arealplan-ID: 61800000

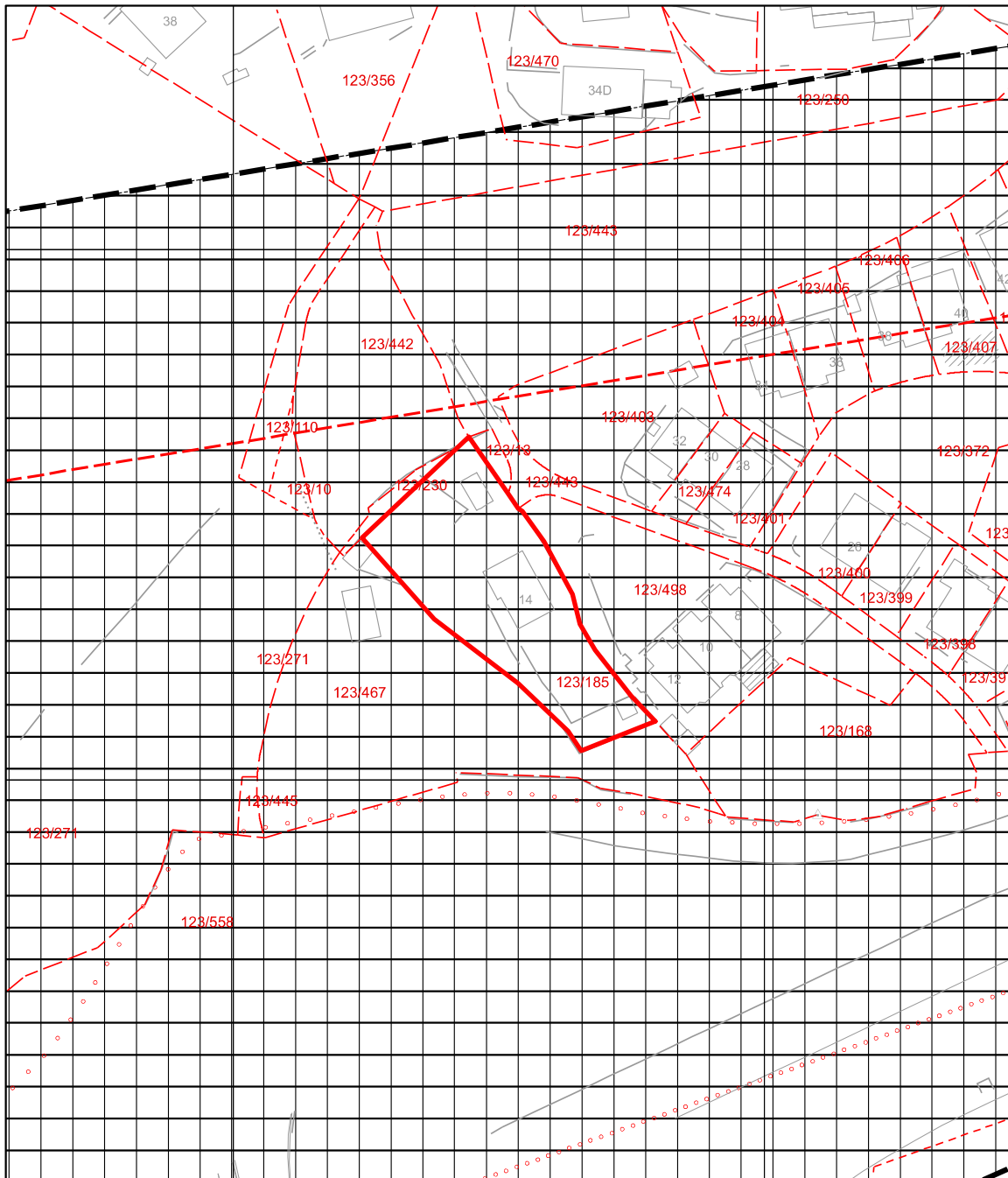
Gnr/Bnr/Fnr: 123/185/0/0

Adresse: Gamle Kjøkkelvikeien 14



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan



Kommunedelplangrense



Kollektivtrasé, fremtidig tunnel



Sykkelveg, fremtidig tunnel



Sykkelveg, fremtidig



Kdp Båndleggingssone

# Nabolagsprofil

Gamle Kjøkkelvikeveien 14 - Nabolaget Brønnandalen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Frieda Fasmer rv. 555<br>Totalt 28 ulike linjer | 5 min<br>0.3 km  |
| Bergen<br>Linje F4, L4, R40                     | 11 min<br>9.8 km |
| Bergen Flesland                                 | 14 min           |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)<br>487 elever, 35 klasser   | 9 min<br>0.6 km  |
| Loddefjord skole (1-7 kl.)<br>182 elever, 17 klasser    | 18 min<br>1.3 km |
| Vadmyra skole (1-7 kl.)<br>250 elever, 14 klasser       | 27 min<br>2 km   |
| Olsvik skole (1-10 kl.)<br>613 elever, 39 klasser       | 27 min<br>2 km   |
| Sandgotna skole (8-10 kl.)<br>400 elever, 36 klasser    | 21 min<br>1.5 km |
| Olsvikåsen videregående skole<br>430 elever, 26 klasser | 7 min<br>3.2 km  |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser   | 7 min<br>5.7 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Lyderhorn Hurtigladere         | 15 min |
| Vadmyra og Vestre Hurtigladere | 20 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

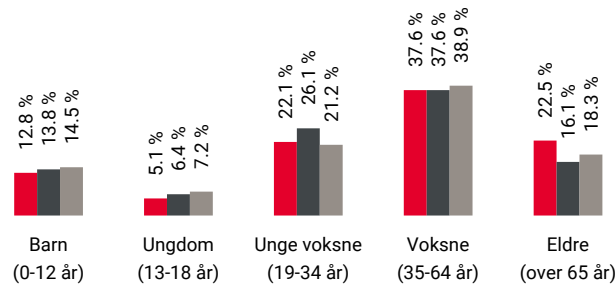
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Brønnandalen | 1 213     | 620           |
| Bergen       | 265 933   | 136 695       |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Kjøkkelvik barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 9 min<br>0.6 km  |
| Grøntulien barnehage (1-5 år)<br>43 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Kidsa Brønnandalen (0-5 år)<br>47 barn   | 12 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Joker Brønnandalen<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.6 km  |
| Coop Obs Vestkanten<br>Post i butikk          | 16 min<br>1.2 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

### Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

### Sport

- 

Brønn dalen/Olsvikskjenet balløkke  
Ballspill

5 min   
0.3 km
- 

Kjøkkelv ik skole  
Ballspill, fotball

9 min   
0.6 km
- 

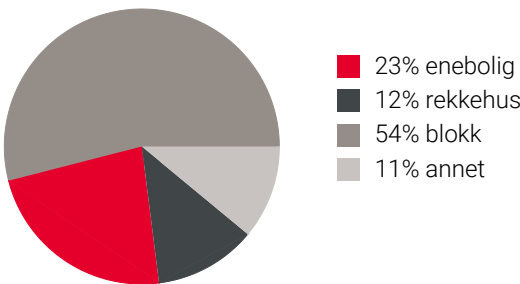
In Shape

13 min 
- 

SATS Vestkanten

16 min 

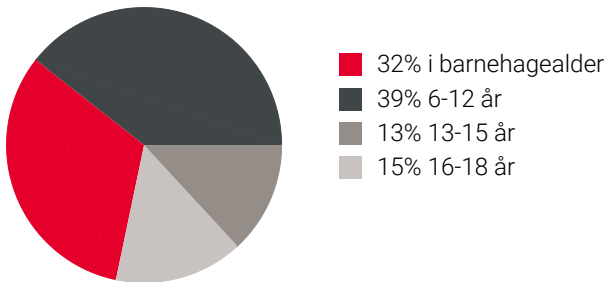
### Boligmasse



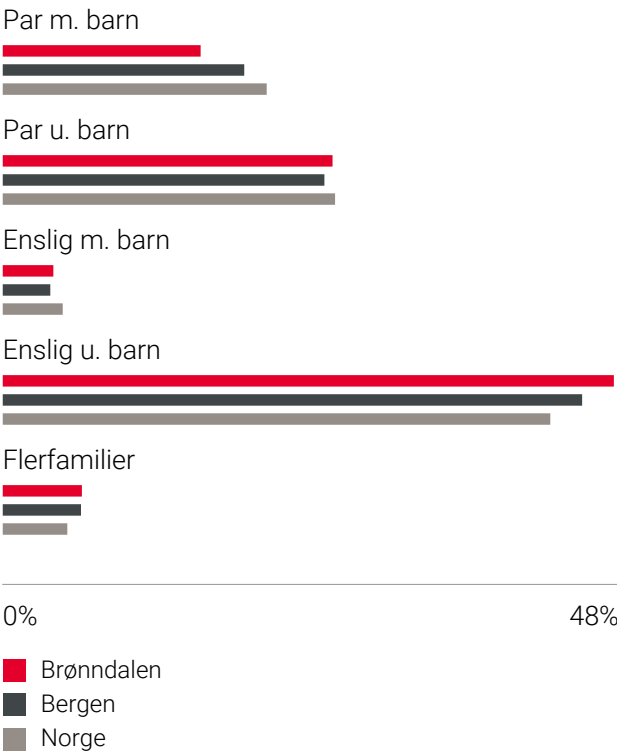
### Varer/Tjenester

-  Vestkanten Storsenter 16 min 
-  Boots apotek Loddefjord 16 min 

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

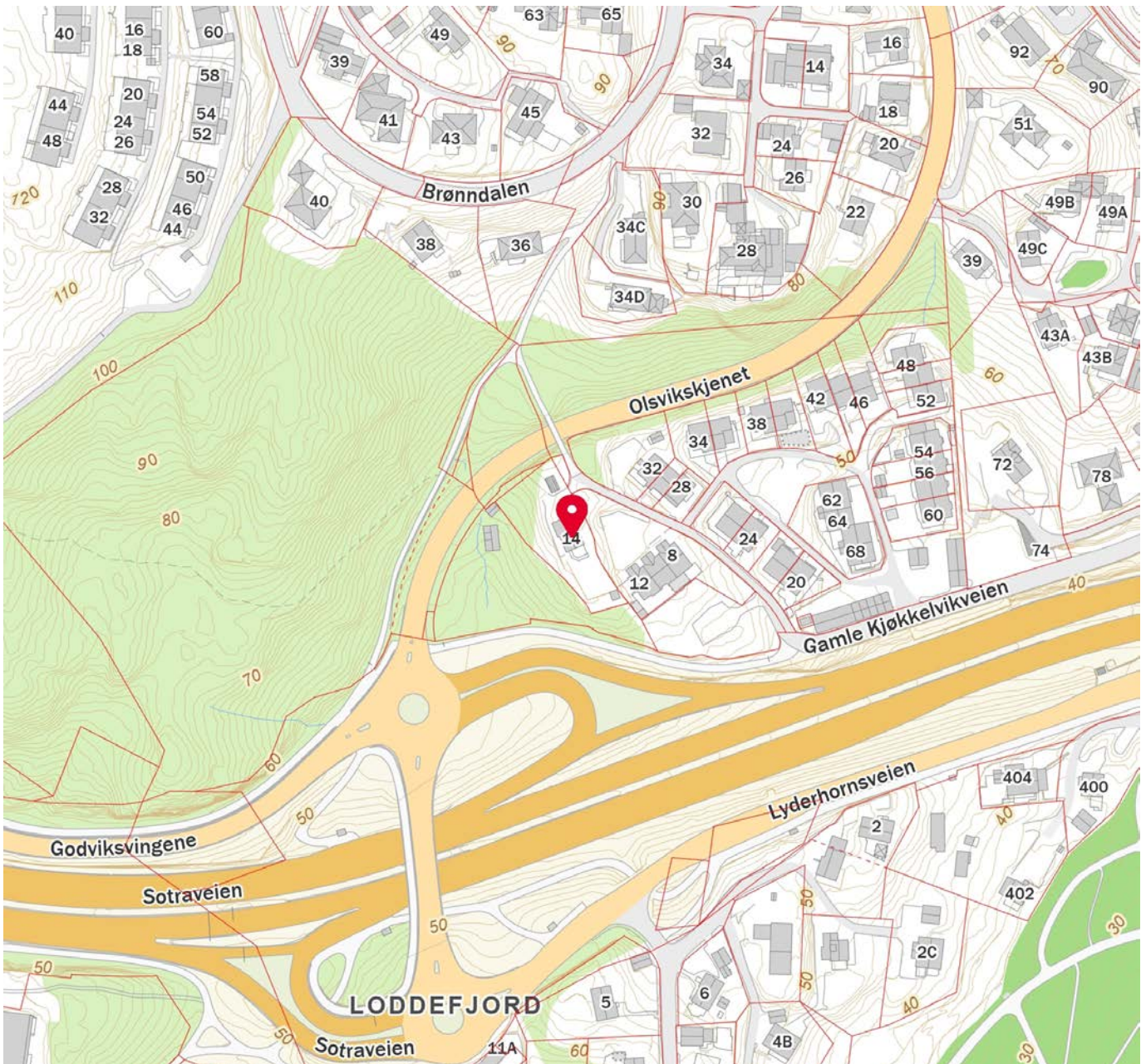
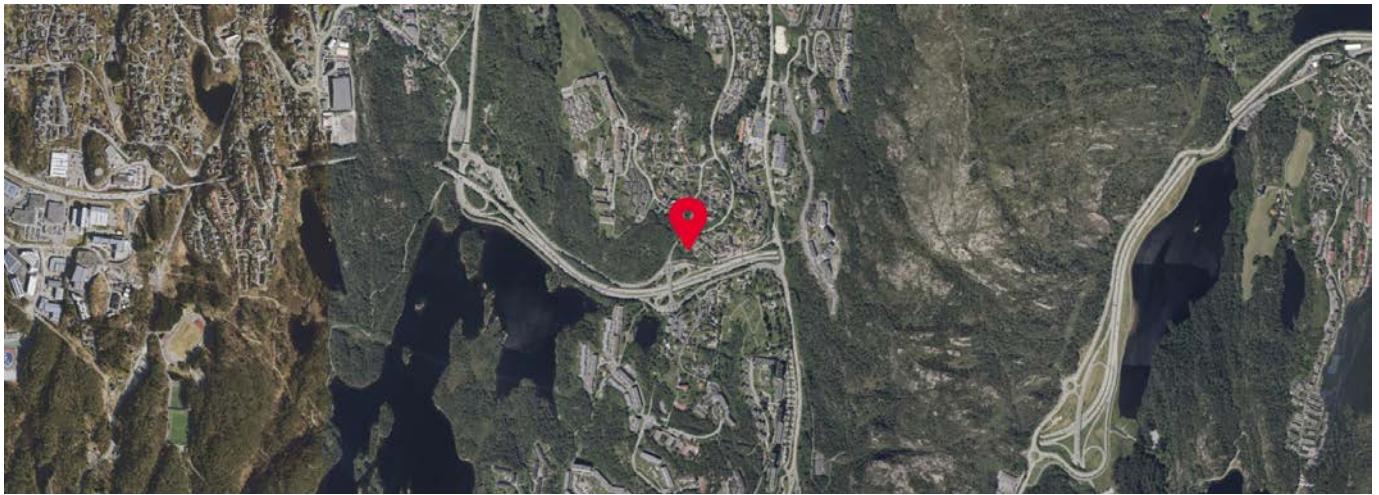


### Familiesammensetning



### Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELASSER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Kjøkkelvikeien 14  
5178 LODDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Waage

**Telefon:** 926 93 119  
**E-post:** lars.waage@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre