



aktiv.

Vinkelsmauet 8, 5036 BERGEN

**Unikt og sjarmerende Bergenshus
oppgradert i 2010-2025. Solrik
takterrasse, sjøutsikt, peisovn og
god takhøyde**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Steffen Bilsbak

Mobil 987 65 794

E-post steffen.bilsbak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Selger: Martin Instebø Jamne
Andrea Skarstein

Gundersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1780
BRA-i/BRA Total 70/78 kvm
Tomtstr.: 66.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 408
Oppdragsnr.: 1506250253

Unikt, sjarmerende og oppgradert Bergenshus! Solrik altan, sjøutsikt, peisovn og god takhøyde!

Ditt nye hjem?

En sjarmerende enebolig i brosteinsgate med ettertraktet beliggenhet i idylliske Sandviken - oppgradert og god standard. Sjøen, naturen og bylivet i kort avstand fra ytterdøren. Solrik takterrasse, sjøutsikt, og unike detaljer.

- Tre soverom med mulighet for å lage et ekstra
- Takterrasse med sol til sent på kveld + ekstra uteplass
- Luftig planløsning
- Barnevennlig og sentral beliggenhet
- Godt tilbud på kollektivtransport like i nærheten
- Misunnelsesverdig takhøyde med unike bjelker i stue
- Mye naturlig lysinnslipp
- Moderne kvaliteter
- Rør-i-rør, automatsikringer, peisovn, varmekabler i entré og bad

En sjelden mulighet til å sikre deg en del av Bergensk historie - Ditt eget Bergenshus i Sandviken!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	108
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré 5.6 kvm, bad 3.5 kvm, stue/gang 19.1 kvm, kjøkken 9.5 kvm, soverom 7kvm

2. etasje

BRA-i: 24 kvm Soverom 7.8 kvm, Soverom 9 kvm, gang 5 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm Takterrasse

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er ikke oppmålt.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

66.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som hovedsakelig består av bygningsmassen, samt en trivelig uteplass.

Beliggenhet

Vinkelsmauet 8 ligger i sentrale og attraktive Sandviken. Boligområdet er populært med sin sentrale beliggenhet og veletablert område. Man skulle ikke tro man befinner seg en 15 minutters spasertur unna Bryggen. Når man spaserer fra Vinkelsmauet mot sentrum tar turen deg gjennom koselige brosteinsgater, butikker og lokale kaféer, tett trehusbebyggelse og et lite stykke Bergensk historie. I sentrumskjernen er det ingen behov som går udekket.

Parker og grøntområder ligger som små grønne oaser kun få minutters gange fra hverandre i området. Nærmeste park, som ligger rett ovenfor, er vakre Meyersmarken. Her ligger mennesker tett i tett på fine sommerdager, og om vinteren benyttes parken for å ake og bygge snømenn. Området er med andre ord godt egnet for både unger og voksne.

Som om dette ikke var nok, er det i tillegg umiddelbar nærhet til fjellet og populære turområder. I nærområdet finner du Fjellveien, som byr på nydelige omgivelser for den turglade. Her ligger også Bergens mest populære motbakke, Stoltzekleiven. Dette er den rette søndagsturen om du virkelig vil bruke kroppen. Belønningen får du på toppen, hvor en nydelig utsikt over Bergen og Byfjorden ca. 379 moh. venter på deg. Fortsetter du bortover Fjellveien kommer du til Fløien, hvor du kan fortsette gåturen opp til et av Bergens beste utsiktspunkter. Med slike flotte turmuligheter, like utenfor døren, blir dørstokkmila kort. Trives du best med trening innendørs ligger Sats Sandviken innenfor cirka fem minutters gange. Det er også flotte friluftsområder ved Bergenhus festning. Her ligger det populære konsertområdet, Koengen.

Vil du benytte deg av kollektivtransporttilbudet er det bare å gå ut døren. Busstoppet ligger knappe 100 meter fra huset! Med hyppige bussavganger tar du deg til sentrum og mot NHH på få minutter. I tillegg har du bysykkelparkering rett i nærheten, eller sparkehjul for de som foretrekker det. Dagligvaretilbudet er mangfoldig. Kiwi, Meny, Coop Prix og søndagsåpen dagligvarebutikk ligger like rundt hjørnet.

Beliggenheten er det ingenting å si på! Sandviken er det perfekte område å bosette seg i, uavhengig av aldersgruppe og livsfase.

Adkomst

Se Google Maps for veibeskrivelse - Det er enkelt å finne frem.

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Adkomst med buss: Dersom du ankommer med buss er det et utvalg av busser som stopper like nede i hovedveien. Kommer du fra Bergen sentrum kan du stort sett ta hvilken som helst buss som går mot nord (ikke ekspress-busser), og er du reisende fra nord kan en stort sett ta alle busser som går til Bergen sentrum foruten de som skal til Bystasjonen eller ekspress-busser.

Ankomst med bil: Det er mye muligheter for parkering langs vei i nærområdet, så det skal være gode muligheter for å finne ledig plass innen kort avstand fra boligen. Det er per dags dato mulig å parkere i de nærmeste smauene (Elvegaten og Garmann gate), langs Johan Mohrs gate og på Sandvikstorget.

Obs: Boligsoneparkering.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sandviken barnehage (1-5 år) 0.4 km

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år) 0.7 km

Kidsa Christinegård (1-5 år) 0.7 km

Skoler:

Krohnengen barneskole 0.9 km

Christi Krybbe barneskole 1.4 km

Rothaugen ungdomsskole 0.3 km

Danielsen ungdomsskole Bergen 2 km

Bergen katedralskole (vgs) 1.8 km

Danielsen videregående skole 1.8 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i naturstein og leca-blokker på nyere tilbygg, på antatt fjell og fyllmasser. Yttervegger i reisverk/tømmer, utvendig kled med liggende kledning. Bjelkelag av tre, og takkonstruksjon med taksperr i tre, teknet med betongstein fra 2010.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Lekkasje på bad før nytt bad og nye rør ble installert.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært
Renovert hele badet og lagt nye rør i hele huset samtidig, og ny varmtvannsbereder
installert i kjeller, januar 2023
Arbeid utført av Laksevåg rør og sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja
Beskrivelse: Renovert bad

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av
faglært
Nye rør i hele huset, januar 2023
Arbeid utført av Laksevåg rør og sanitær

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller
fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse: Kjeller er ikke tørr, har avfukter i kjeller

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Lekkasje gjennom balkong til soverom i 1.etg våren 2025, ny balkong med
riktig drenering bygget. Lekkasje gjennom yttertak til hovedsoverom i 2.etg under
stormen Amy. Selvik Byggeservice har vært på befaring og konkludert med at det er
unødvendig med tiltak under normale værforhold.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på
eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Observert kre en håndfull ganger.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun
av faglært
Bygget ny balkong med forbedret drenering sommeren 2025
Arbeid utført av Drengenes Tak og Blikk AS

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte
målinger? Ja
Beskrivelse: Hatt befaring på yttertak etter lekkasje i forbindelse med Amy. Rapport
eksisterer.

Tilleggs kommentar:

Ny parkett på kjøkkengulv (sept 2023). Renovert drenering og uteplass foran kjeller,
lagt skifer, jobben er gjort av Os Hageservice (okt 2024).

Innhold

U-etasje: Kjellerrom (tidligere vaskekjeller) ca 8 kvm.

1. etasje: 46 m². Entré 5.6 kvm, bad 3.5 kvm, stue/gang 19.1 kvm, kjøkken 9.5 kvm, soverom 7 kvm

2. etasje: 24 m². Hovedsoverom 9 kvm med utgang til takterrasse på 3 kvm, soverom 7,8 kvm, gang 5 kvm

Standard

Boligen fremstår som oppgradert og holder god standard selv om det er ivaretatt sjarmen i et klassisk Bergenshus. Boligen er oppgradert i årenes løp, særlig mellom 2019-2025.

Vinkelsmauet 8 byr på sjarm, sjel, historikk og unike detaljer. Mulighetene er mange i denne nydelige eneboligen i sjarmerende Sandviken. Huset har blant annet to uteplasser, tre soverom, en romslig kjeller og ligger i det historiske området Rosegrenden. I tillegg har du mulighet for å lage enda et soverom hvis ønskelig.

Det gode inntrykket starter allerede ved inngangspartiet hvor du har plass til en benk og noen planter. Foran huset er det laget til en platting med plass til to sittegrupper. Nabolaget er i lik stil og byr på en sjarm du bare finner i Sandviken.

Entréen er romslig og passer perfekt for en barnefamilie med plass til knagger og skohylle hvor yttertøy og sko kan plasseres. Gulvet har varmekabler, som er en luksus når vinteren melder sin ankomst. Planløsningen er meget praktisk, og i 1. etasje finner du badet, stue/ kjøkken og ett soverom.

Du kommer inn i den åpne stue/kjøkken løsningen, hvor kjøkkenet ligger noe skjermet fra stuen. Her har du takhøy kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, delvis integrerte hvitevarer og stål vaskekum. Det er godt med oppbevaringsplass i både skap og hyller. Kjøkkeninnredningen er lyst, tidløst og trivelig med god benkeplass. Hvis ønskelig, kan du innrede med et lite spisebord hvor frokosten kan nytes.

En stilren teglsteinsvegg skiller kjøkkenet og stuen. Dette rommet er fantastisk luftig og innbydende med den enorme takhøyden, historiske bjelkene, teglsteinsveggen og mange vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp i takhøyden. Stuen kan innredes i forskjellige soner, blant annet spisebord, samt en sofagruppe.

Fra stuen kommer du inn på etasjens soverom. Her er det plass til både seng, garderobeløsning og et nattbord. Her har du alle boligens funksjoner på ett plan med både soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue på første plan.

Badet er lekkert oppgradert i 2023 i en stil som passer husets sjel fortreffelig. Helfliset med varmekabler i gulv (godt på kalde vintermorgener) og downlights i himling. Her har du servant med møblement/speil og belysning, samt toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr (inkludert "rainshower") og opplegg for vaskemaskin.

I husets andre etasje finner du to soverom og utgang til takterrassen. Når du kommer opp trappen har du plass til en sofa eller kanskje en kommode? Før i tiden var det lagt gulv over bjelkene i stuen, og dette var tidligere hovedsoverommet i huset. Dette er valgt å åpne opp for å få den luftige atmosfæren i rommet, men kan enkelt tilbakeføres om det er behov for et ekstra soverom.

Hovedsoverommet kan innredes med dobbeltseng og garderobeløsning, samt nattbord eller annet ønskelig møblement. Herfra kommer du også ut på takterrassen som har plass til en sittegruppe. Nyt både sjøutsikten og de gode solforholdene. På sommerstid kan en nyte solstrålene til sent på kveld!

Det andre soverommet i andre etasje er todelt og kan innredes med to senger. Her er det også et skrivebord og plass til kommoder.

I tillegg har en godt med oppbevaringsplass i kjelleren hvor varmtvannstank også er plassert.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre deg ditt eget Bergenshus i Sandviken!

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur - fundamenter: Observeres noe avskalling av maling og puss på grunnmur. Det må påberegnes tiltak med utbedring av puss og maling.

Drenering: TG2 grunnet alder på drenering mot hage og inngang side på boligen. Kjeller oppleves som tørr på befaringsdagen, men selger opplyser om innsig av vann i kjeller til tider i egenerklæring og har fast stående avfukter på. Det er hyller langs vegger med flytte esker og boker i på befaringsdagen som begrenser muligheten/tilgjengeligheten for inspeksjon.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger - fasader: Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Altan - 3.3m² : Skade på beslag på toppen av rekkverk, må påberegnes utbedring. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
mode

Taktekking og beslag: Betongtakstein fra 2010. Kilde: Tidligere salgsannonse. Det har vært en liten vannlekkasje høsten 2025, det er utført en befaring av tømrerfirma som opplyser om dårlige takhatt og tetting rundt pipe. Det er brukt papp uten limte skjøter som undertak. Det burde vært undertak med sveiste skjøter på begge takopplett grunnet lav takvinkel, her kan det ved sterk vind blåse regn inn i skjøter på takstein og undertak. Tiltak må påberegnes.

Piper - ildsteder: Teglsteinspipe med ukjent byggeår, TG2 grunnet ukjent alder. Rør fornying må påberegnes på sikt. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskille 2 etasje : Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i 2 etasje. Normalt med hensyn til alder.

Trapp: Innvendig trapp er for bratt og har for smale trinn i forhold til dagens krav. tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav.

Forhold som har fått TG3: Ingen bygningsdeler er tildelt tilstandsgrad 3.

For mer informasjon om kvaliteter og standard, se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Luftavfukter medfølger i handelen.

Plassbygd seng på soverom 3.

Moderniseringer og påkostninger

2010: Nye takstein på boligen ihht tidligere salgsannonse.

Ca 2019: Oppgradert kjøkken med ny benkeplate, vask og delvis integrerte hvitevarer.

November 2020: Oppgradert pipe.

2022/2023: Ny varmtvannsbereder.

2023: Nytt bad, vannrør frem til stoppekran og avløpsrør til kjeller.

Sommer 2023: Nymalt utvendig.

Oktober 2024: Utbedret drenering og uteplass foran på bygget.

Sommer 2025: Ny takterrasse med utbedret drenering.

2025: Diverse malingsarbeider på dører og vegger. Utbedret følgeskader etter vannlekkasje.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Parkering

Parkering på offentlige plasser etter områdets bestemmelser.

Området byr for øyeblikket på et godt tilbud av parkeringsmuligheter i nærområdet.

Selger opplyser om gode parkeringsmuligheter langs Johan Mohrs gate, I Elvegaten og aléen i starten av Vinkelsmauet, samt på Sandvikstorget.

Det gjøres oppmerksom på at boligen omfattes av område for boligsoneparkering, sone 8.

Forsikringsselskap og Polisenummer

JBF, polisenummer 2221977

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger har ikke bodd i boligen de siste årene, og selger har derfor begrenset informasjon om eiendommens standard, og særlig bruksslitasje. For mer informasjon om boligens standard refereres det til boligens tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Fast brensel:

Peisovn i stue

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i gulv på bad og entré

Elektriske panelovner i stue (2 stk) og soverom 3.

Panelovner som ikke er montert på vegg under visning medfølger ikke i handelen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 590 000

Omkostninger kjøper

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

141 100 (Omkostninger totalt)

158 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 750 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 370 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 360 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 360,-. 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.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 534 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det ikke har vært mulig å innhente formuesverdi på eiendommen for primærbolig. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 408 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:

4601/168/408:

29.04.1936 - Dokumentnr: 2254 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Jfr. dnr. 4548 31/1-61

14.07.1945 - Dokumentnr: 3118 - Bestemmelse om vannledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 905157 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1859194 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:407

Dokumentnr: 905159 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

27.03.1958 - Dokumentnr: 3520 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Grunnstykke fra Vinkelsmauet nr. 10 og 12.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1478403 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:408

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Bygget var oppført før lovkrav om ferdigattest fantes.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg på boligen datert 12.07.1979.

Det foreligger også ferdigattest for reparasjon og forandringsarbeider. Der er installert bad og w.c.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Det gjøres særlig oppmerksom på at trappen var på godkjente tegninger inntegnet på det minste soverommet i 2. etg. Denne er senere blitt flyttet mot stue. Ettersom trappen bryter etasjeskiller er dette å anse som et søknadspliktig tiltak som ikke er søkt eller godkjent av Bergen kommune.

Det gjøres oppmerksom på at et soverom som var godkjent, i 2. etg. over stuen, er blitt fjernet for å skape en mer luftig planløsning i stue. Det er også satt opp en vegg i stue for å skape et ekstra soverom i boligens hovedetasje. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.07.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett, via private stikkledninger.

For private stikkledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål sentrumsformål i byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 9900000 BERGENHUS. FJÆREGRENDEN, BYPLANVEDTEKTER - Endelig vedtatt arealplan 28.05.1958 100,0 %

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID 71720000 Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken 202416958 100,0 %

PlanID 61690000 BERGENHUS. GNR 168, OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KRISTIANSBOLM, SANDVIKSTORGET OG ROSEGRENDE 202220436 100,0 %

Kommuneplan

PlanID 65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner:

Hensynssoner - Kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID 65270000 H570_2 Grendene 100,0 %

PlanID 65270000 H570_7 Historisk sentrum 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID 65270000 H390_3 Brannsmittle 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000 H220_3 Vei støy - gul sone 59,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID 65270000 H210_3 Vei støy - Rød sone 41,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID 65270000 #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Kommunedelplan(er)

PlanID 15750000 BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD 3 - Endelig
vedtatt arealplan 19.02.2001 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID 15750000 - Nåværende 110 - Boligområder 100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID 15750000 499 - Annen restriksjon 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

PlanID 16580000 30 BERGENHUS. GNR 168 BNR 321 MFL., SLAKTEHUSTOMTEN
BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE 3 200006794

PlanID 18740000 21 BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN 3 200512751

PlanID 65810000 34 BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE,
DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN 3 202220562

PlanID 65790000 35 BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE,
HOVEDSYKKELROUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN 3 202220560

PlanID 8150000 30 BERGENHUS. GNR 168 BNR 325, SANDVIKSODER 5 - 24 3
199702958

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

168/11 300280635 - Garasjeuthus anneks til bolig Meldingssak registrer tiltak
16.02.2012 Saksnr. 201202069

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering, hjemmel)

26 990 Markedspakke (Stor pakke Finn.no, Aktiv Treff, Aktiv.no, nabolagsprofil, visningsfolder.)

7 990 Oppgjørshonorar

12 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtakelse per stk.

10 125 Foto

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 142 340,-

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

Ansvarlig megler

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

Ansvarlig megler bistås av

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

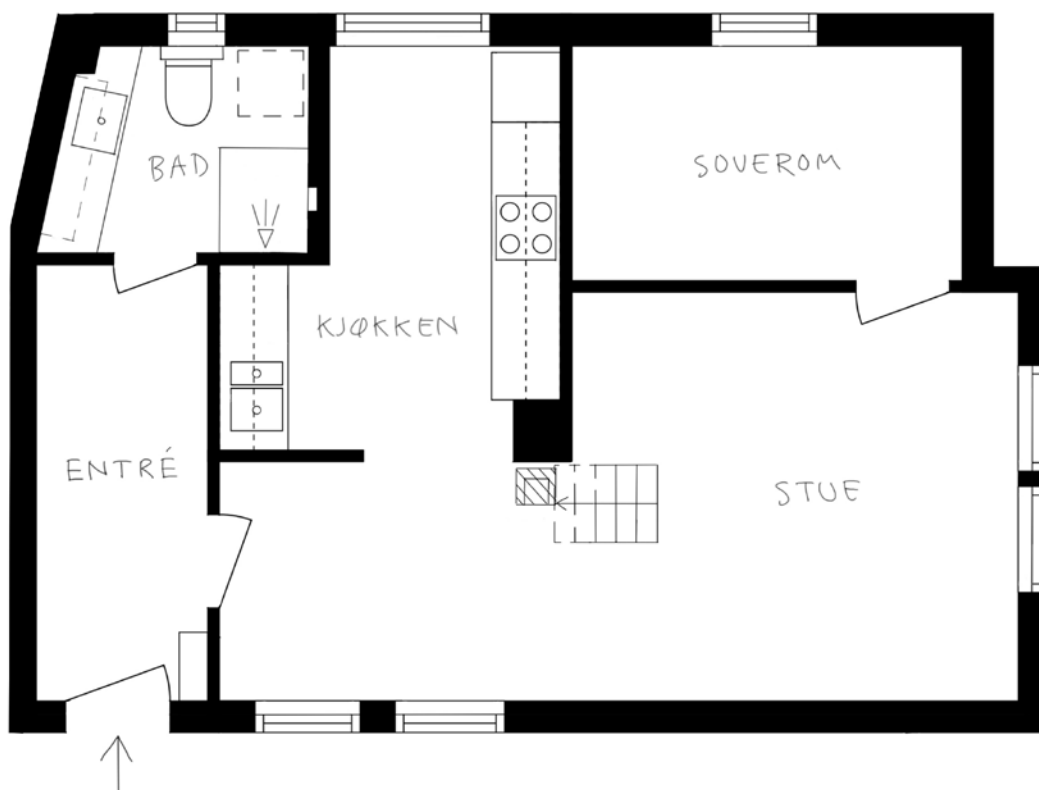
Salgsoppgavedato

12.03.2026

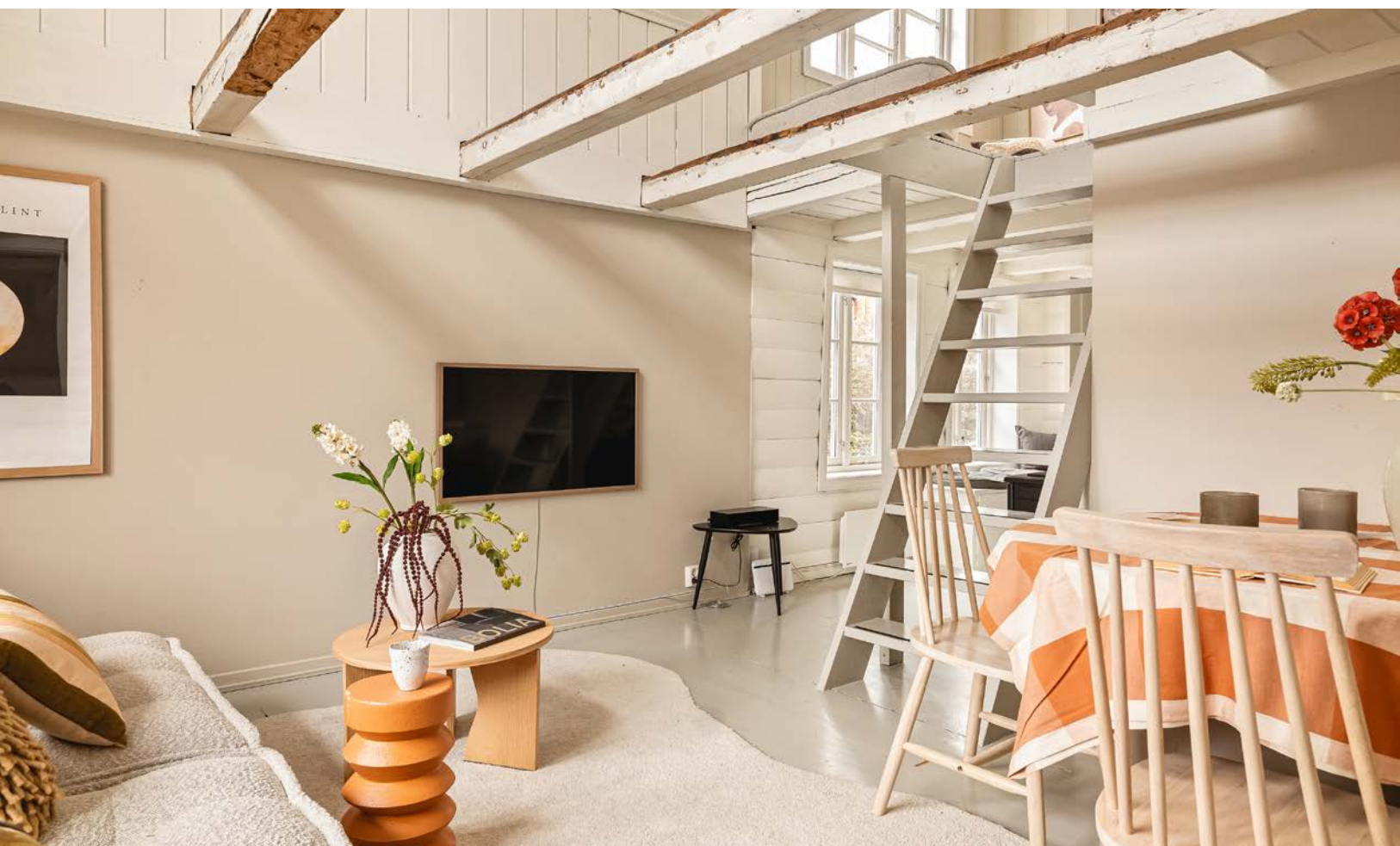






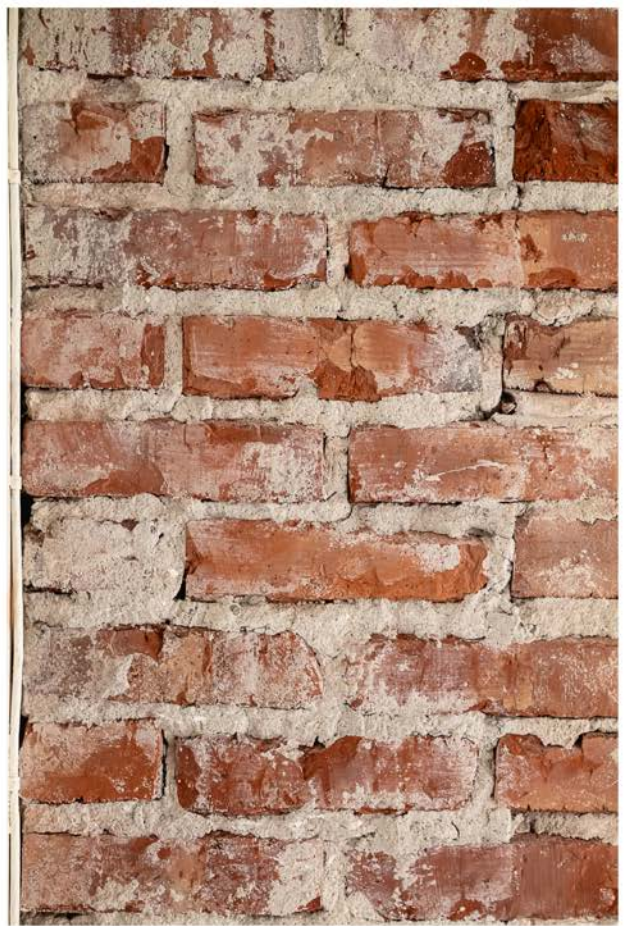


D A D V







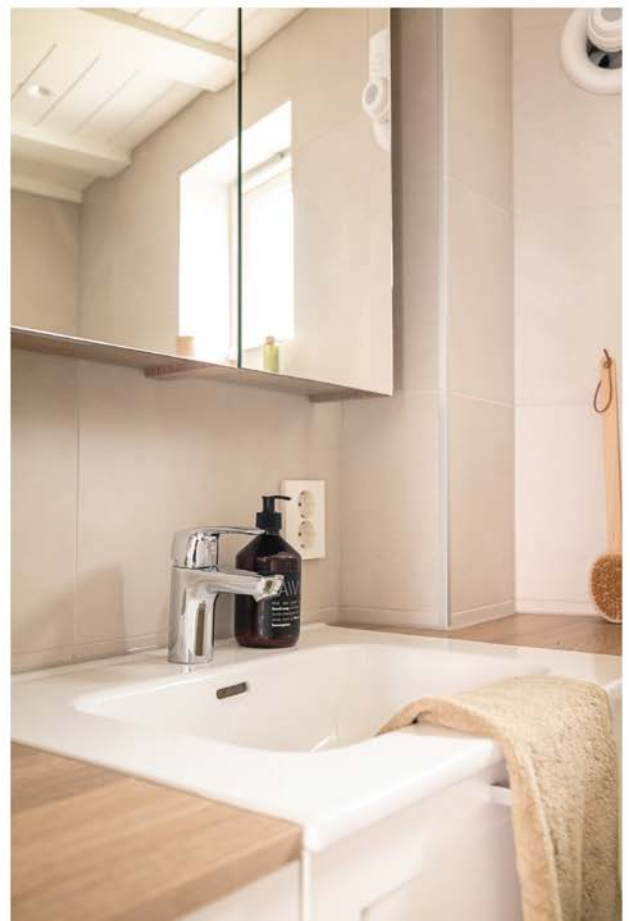


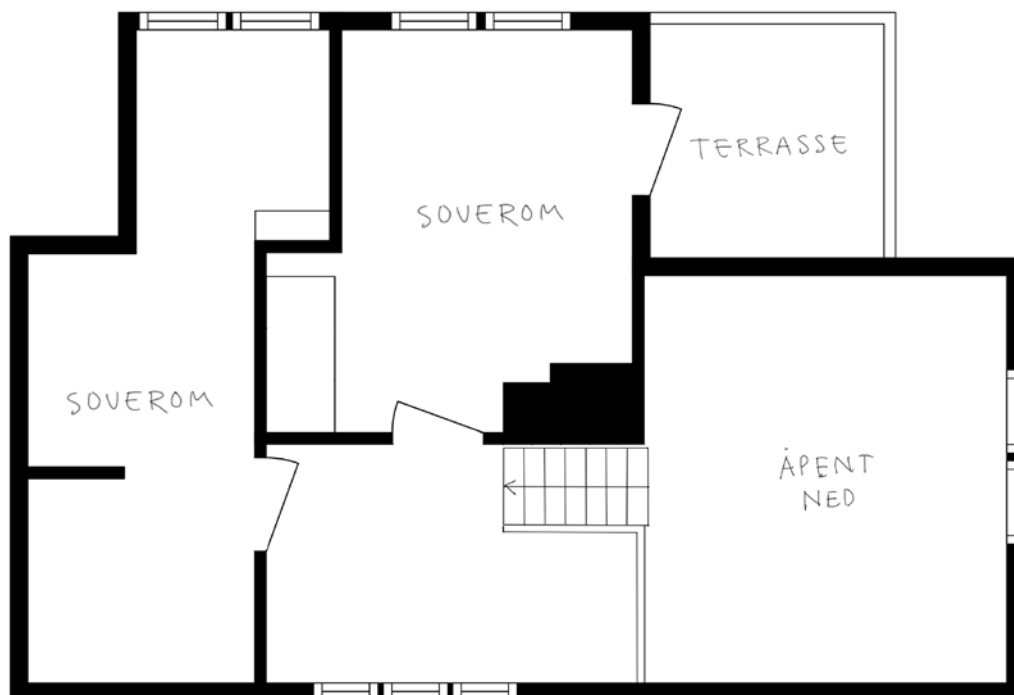












D A D V



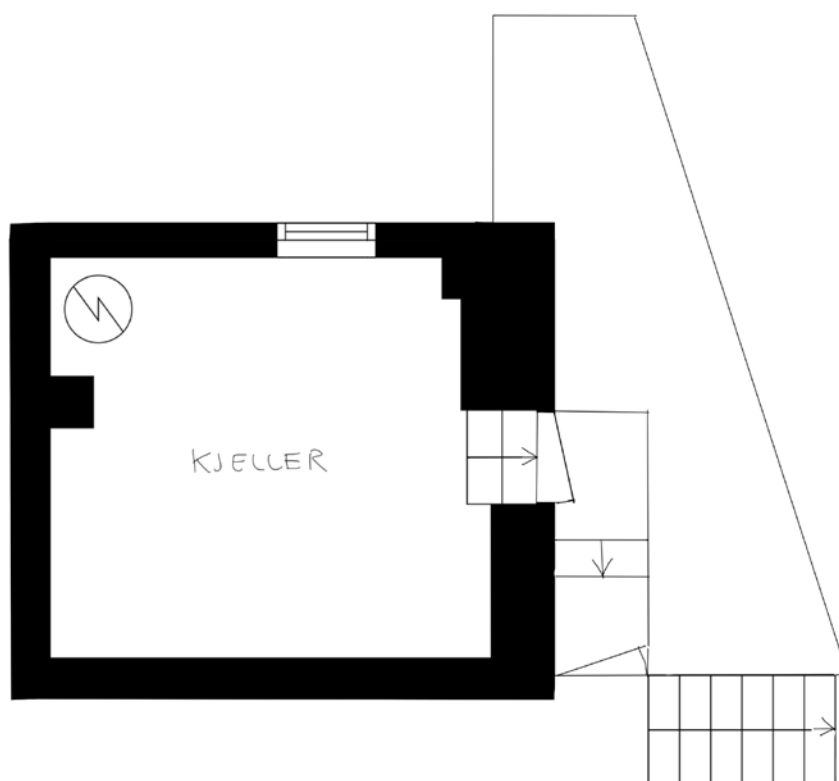


























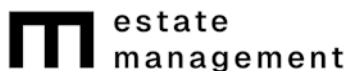




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Vinkelsmauet 8
5036 BERGEN
4601/168/0/408/0/0

Rapportdato

10.12.2025

TG 0		1
TG 1		11
TG 2		9
TG 3		0
TG IU		0

VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Befaring utført den 03.12.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

VINKELSMÅUET 8 - 4601 / 168/0/408/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Vinkelsmauet 8 , 5036, BERGEN

Matrikkel: 4601/168/0/408/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1780 Kilde : PropCloud

Tomt: 66.60 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Andrea Gundersen, Martin Jamne

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Grunnmur og fundamenter i naturstein og leca-blokker på nyere tilbygg, på antatt fjell og fyllmasser. Yttervegger i reisverk/tømmer, utvendig kled med liggende kledning. Bjelkelag av tre, og takkonstruksjon med taksperr i tre, tekket med betongstein fra 2010. Vinduer i 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det vises til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Øvrig informasjon om oppdraget

VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Eksternt areal			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Kjeller	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1 etasje			
BRA-i 46 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre 5.6m2, bad 3.5m2, stue/mellomgang 19.1m2, kjøkken 9.5m2, soverom 7m2	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
2 etasje			
BRA-i 24 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Soverom 7.8m2, Soverom 9m2, gang 5m2	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

VINKELMAUET 8 - 460T/168/0/408/0/0

Sum areal			
BRA-i 70 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 78 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:70m2 / S-Rom:8m2

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

9

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur - fundamenter: Observeres noe avskalling av maling og puss på grunnmur. Det må påberegnes tiltak med utbedring av puss og maling.

Drenering: TG2 grunnet alder på drenering mot hage og inngang side på boligen. Kjeller oppleves som tørr på befaringsdagen, men selger opplyser om innsig av vann i kjeller til tider i egenerklæring og har fast stående avfukter på. Det er hyller langs vegger med flytte esker og boker i på befaringsdagen som begrenser muligheten/tilgjengeligheten for inspeksjon.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger - fasader: Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord må påregnes. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Altan - 3.3m2 : Skade på beslag på toppen av rekkverk, må påberegnes utbedring. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Taktekking og beslag: Betongtakstein fra 2010. Kilde: Tidligere salgsannonse. Det har vært en liten vannlekkasje høsten 2025, det er utført en befaring av tømmerfirma som opplyser om dårlige takhatt og tetting rundt pipe. Det er brukt papp uten limte skjøter som undertak. Det burde vært undertak med sveiste skjøter på begge takopplett grunnet lav takvinkel, her kan det ved sterk vind blåse regn inn i skjøter på takstein og undertak. Tiltak må påberegnes.

Piper - ildsteder: Teglsteinspipe med ukjent byggeår, TG2 grunnet ukjent alder. Rør fornying må påberegnes på sikt. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskille 2 etasje : Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i 2 etasje. Normalt med hensyn til alder.

Trapp: Innvendig trapp er for bratt og har for smale trinn i forhold til dagens krav. tilfredsstillende ikke gjeldende forskriftskrav.

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

01.12.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 12.07.1979

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

VINKELSMAUET 8 - 4601 / 168/0/408/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Gråsteinsmur, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres sprekk i puss og flassing av maling utenpå grunnmuren

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Observeres noe avskalling av maling og puss på grunnmur.

Det må påberegnes tiltak med utbedring av puss og maling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser i egenerklæring om følgende: Renoverte drenering og uteplass foran kjeller, lagt skifer, jobben er gjort av Os Hageservice (okt 2024).

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

TG2 grunnet alder på drenering mot hage og inngang side på boligen.

Kjeller oppleves som tørr på befaringsdagen, men selger opplyser om innsig av vann i kjeller til tider i egenerklæring og har fast stående avfukter på. Det er hyller langs vegger med flytte esker og boker i på befaringsdagen som begrenser muligheten/tilgjengeligheten for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

VINKELSMÅUET 8 - 4601 / 168/0 / 408/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er visst når det er byttet ut kledning på yttervegger opp igjennom årene.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Noe sprekker og råteskader i enkelt bord.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord må påregnes.

Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utsifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Bilde



Noe råte i ende på enkeltbord



Registreres noe etterslep på vedlikehold,



VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0



VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer fra 2009 og 2012

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør av eldre dato, terrassedør fra 2007

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Se generell beskrivelse

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Normalt vedlikehold må påberegnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Bilde



Terrassedør bør vaskes og behandles.

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan med tilkomst fra soverom i 2 etasje. Oppmålt til 3.3m2

Fra egen erklæring - "Ny altan med forbedret drenering sommeren 2025"

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk målt til 87cm. Dagens krav er 100cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Skade på beslag på toppen av rekkverk, må påberegnes utbedring.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Bilde



Skade på beslag, for lav høyde



Skade på beslag

9

Takkonstruksjon

TG 1



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Endring av planløsning på loft i 2017/2018. Kilde: Tidligere salgsannonser.

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspirert?

Ja

Kommentar:

Himlingen er visuelt inspirert på befaringsdagen.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Taket er tekket på nytt i 2010. Kilde: Tidligere salgsannonse.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Kommentar:

Det er bly rundt pipe, dette bør skiftes til wakafleks grunnet den lave tak vinkelen.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Vindskier og dekkbord på tak bør kles med beslag for lengre levetid.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Betongtakstein fra 2010. Kilde: Tidligere salgsannonse.

Det har vært en liten vannlekkasje høsten 2025, det er utført en befaringsoppfølging av tømmerfirma som opplyser om dårlige takhatt og tetting rundt pipe. Det er brukt papp uten limte skjøter som undertak. Det burde vært undertak med sveiste skjøter på begge takopplett grunnet lav takvinkel, her kan det ved sterk vind blåse regn inn i skjøter på takstein og undertak.

Tiltak må påberegnes.

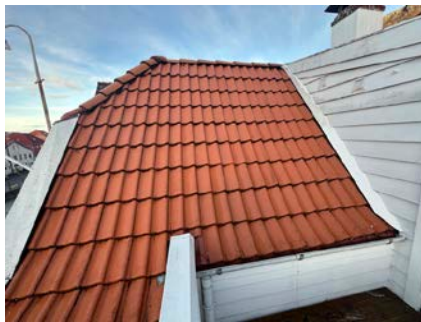
Levetid:



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Bilde



12

Takrenner og nedløp

TG 1 

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoveret i 2023

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 3cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

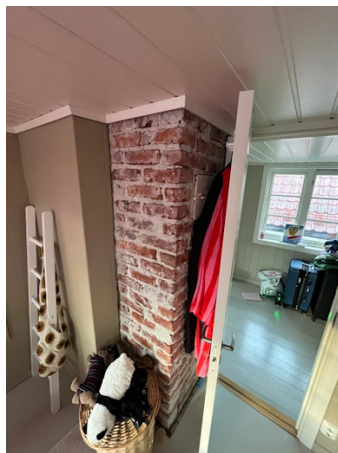
Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe med ukjent byggeår, TG2 grunnet ukjent alder. Rør fornying må på beregnes på sikt.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

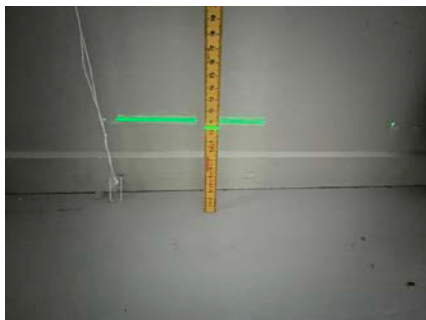
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

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

Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i 2 etasje.

Normalt med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.
For store åpninger mellom trinn og for bratt utførelse på trapp.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendig trapp er for bratt og har for smale trinn i forhold til dagens krav. tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Misfarging i benkeplate ved vask og bunnplate i skap.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

kjøkken innredning med ukjent dato, folierte skrog, Slette / profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen har noe slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Bilde



VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt rør i rør opplegg i 2023 i forbindelse med renovering av bad. Det er og lagt opp nye vannledning til kjøkken. Ukjent alder på avløpsløsning på kjøkken og i grunn/kjeller.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner
varmekabler på bad
Vedovn i stue

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder fra 2022 (montert i 2023) plassert i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Det bør etableres flere ventiler i yttervegger for økt gjennomstrøm av luft og høyere utskiftning av inneluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

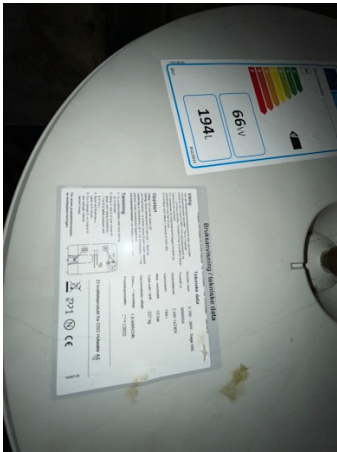
Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VINKELSMÅUET 8 - 4601 / 168/0 / 408/0/0

Bilde



VINKELSMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Fast tilkobling på varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

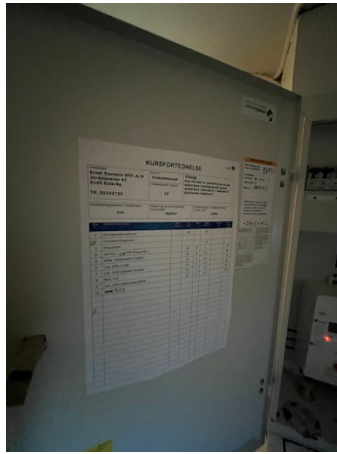
Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

VINKELMAUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

Bilde



21 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

VINKELSMÅUET 8 - 4601/168/0/408/0/0

22 Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser i entre og bad, laminat på kjøkken, heltre gulv i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, hovedsakelig panel på vegger og himlinger. noe innslag av slette malte overflater på både vegger og himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250253	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrea Skarstein Gundersen	Martin Instebo Jamne
Gateadresse	
Vinkelsmauet 8	
Poststed	Postnr
BERGEN	5036
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2221977

Document reference: 1506250253

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

Beskrivelse

Lekkasje på bad før nytt bad og nye rør ble installert.

Initialer selger: ASG, MIJ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovert hele badet og lagt nye rør i hele huset samtidig, og ny varmtvannsbereider installert i kjeller, januar 2023

Arbeid utført av

Laksevåg rør og sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Renovert bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye rør i hele huset, januar 2023

Arbeid utført av

Laksevåg rør og sanitær

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er ikke tørr, har avfukter i kjeller

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje gjennom balkong til soverom i 1.etg våren 2025, ny balkong med riktig drenering bygget. Lekkasje gjennom yttertak til hovedsoverom i 2.etg under stormen Amy. Selvik Byggeservice har vært på befaring og konkludert med at det er unødvendig med tiltak under normale værforhold.

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

Observerte kre en håndfull ganger.

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

Nei

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

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

Bygget ny balkong med forbedret drenering sommeren 2025

Arbeid utført av

Drengenes Tak og Blikk AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hatt befaring på yttertak etter lekkasje i forbindelse med Amy. Rapport eksisterer.

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

Document reference: 1506250253

Tilleggs kommentar

Ny parkett på kjøkkengulv (sept 2023). Renoverte drenering og uteplass foran kjeller, lagt skifer, jobben er gjort av Os Hageservice (okt 2024).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1506250253

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Skarstein	517ce4d6d64824103b495	02.12.2025	Signer authenticated by
Gundersen	5277943536ae91a1e2f	20:22:56 UTC	One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Instebø Jamne	34cb5f89fbecaa5941d6c4	02.12.2025	Signer authenticated by
	b1b8e6fe304ca4c5d3	20:21:39 UTC	One time code

Document reference: 1506250253

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 408	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	2 Bergenhus
Adresse:		Grunnkrets:	621 Rosegrenden
Veiadresse:	Vinkelsmauet 8, gatenr 16220	Valgkrets:	19 Rothaugen
	5036 Bergen	Kirkesogn:	7011101 Sandviken
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.10.1923	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	66,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/168/408	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:	09.10.1923	Mottaker	4601/168/408	67,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vinkelsmauet 8	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	79,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	79,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1780	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	139327349			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		44,0		44,0				
H02			35,0		35,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1201 621 70	Bolighus,vinkelsmuget 8,SANDVIKEN	1800-1824
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Revet helt ned og bygget opp igjen 1956. Bad og wc 1959	

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/408/0/0
Utlistet 27. november 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
261301405	Grunneiendom	0	Ja	66,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
9900000	30	BERGENHUS. FJÆREGRENDEN, BYPLANVEDTEKTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.1958		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %
61690000	34	BERGENHUS. GNR 168, OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KRISTIANSHOLM, SANDVIKSTORGET OG ROSEGRENDE	202220436	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Grendene	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	59,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	41,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
--------	------------------	--------------

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16580000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 321 MFL., SLAKTEHUSTOMTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE	3	200006794
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
65790000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELROUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN	3	202220560
8150000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 325, SANDVIKSODER 5 - 24	3	199702958

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/11	300280635	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2012	201202069

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 27. november 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.



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/408/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Vinkelsmauet 8

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
9900000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 9900000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 27.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 168/408/0/0

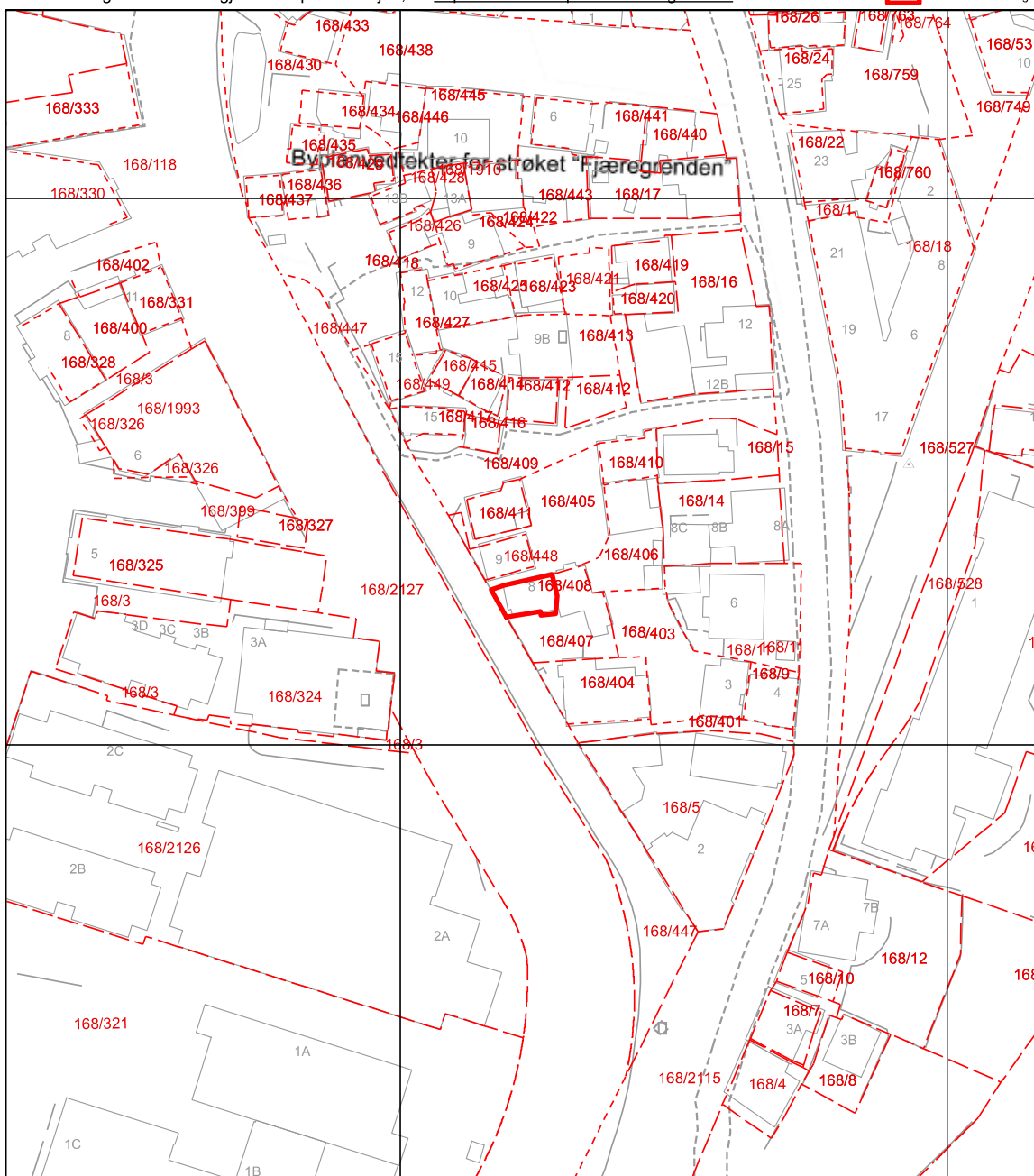
Adresse: Vinkelsmauet 8

N



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

 Eiendomsmarkering



**Denne reguleringsplanen har ikke
tegnforklaring.**



BERGEN
KOMMUNE

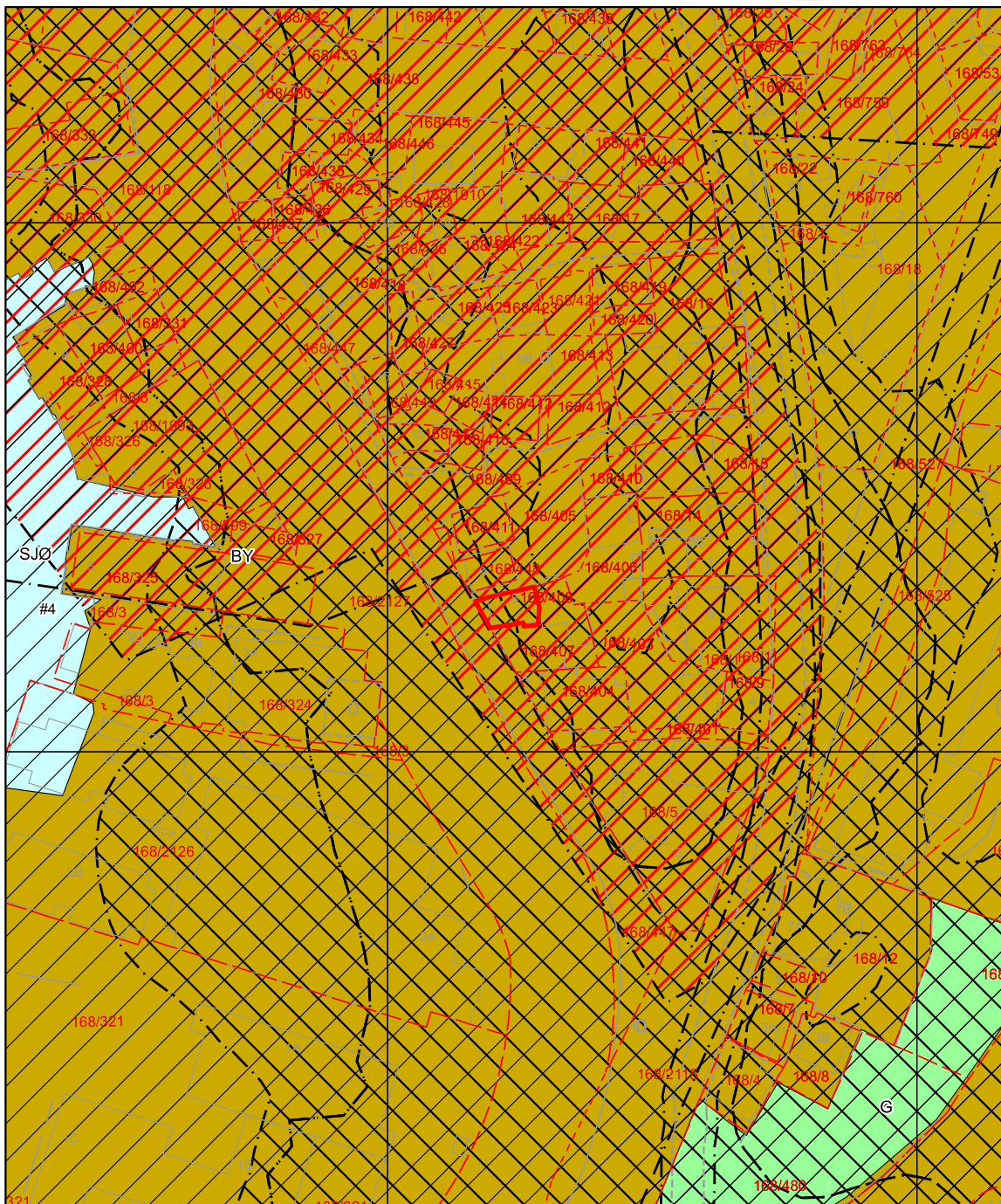
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/408/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Vinkelsmauet 8



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

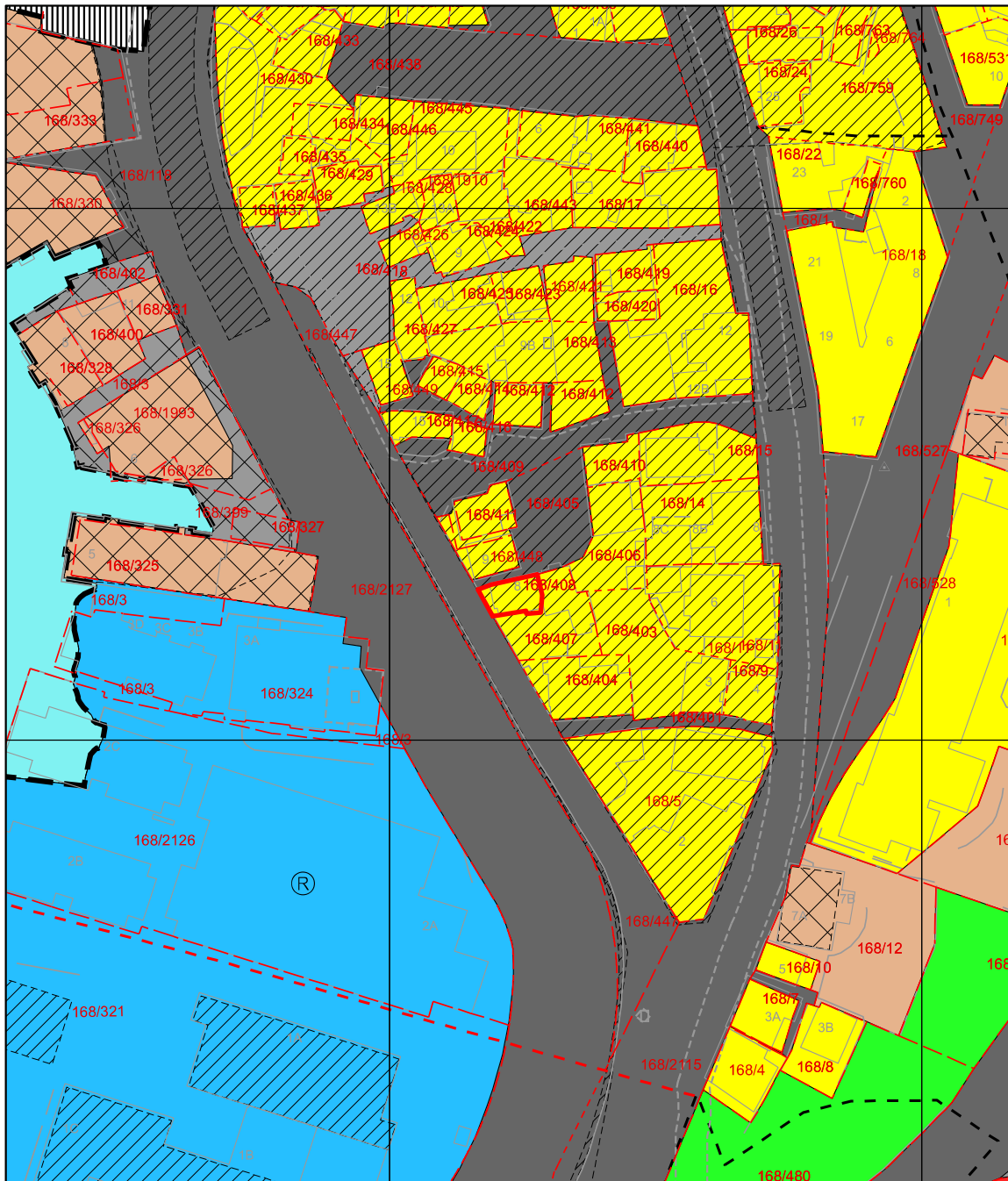
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/408/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Vinkelsmauet 8



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Hovedturveg, fremtidig		Boligområde (N)
	Hovedturveg, nåværende		Erverv (N)
	Grense for restriksjonsområde		Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense		Frrområde (N)
	Unntatt rettsvirkning		Annet byggeområde (N)
	Andre restriksjoner		Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
			Vannareal for allmenn flerbruk (N)
			Vegareal (N)
			Gang- og sykkelareal (N)
			Havn (N)

Nabolagsprofil

Vinkelsmauet 8 - Nabolaget Rosegrenden/Kirkegaten - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sandvikstorget	2 min
Totalt 12 ulike linjer	
Jernbanestasjonen i Bergen	8 min
Linje F4, L4, R40	
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.)	13 min
380 elever, 28 klasser	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	17 min
176 elever, 14 klasser	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	5 min
598 elever, 39 klasser	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	25 min
270 elever, 18 klasser	
Bergen katedralskole	23 min
465 elever, 18 klasser	
Danielsen videregående skole	23 min
520 elever, 20 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Martin Vahls gate	8 min
Breistølsveien - Sandviken	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

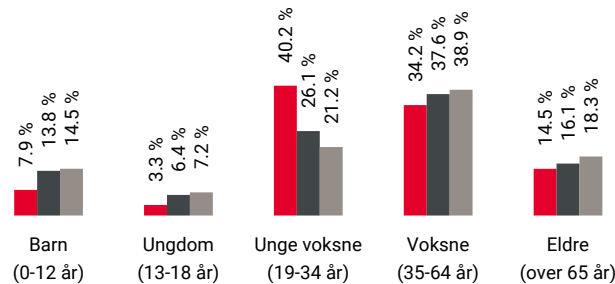
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosegrenden/Kirkegaten	1 350	962
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandviken barnehage (1-5 år)	6 min
30 barn	
Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-...	10 min
85 barn	
Kidsa Christinegård (1-5 år)	10 min
49 barn	

Dagligvare

Joker Sandvikstorget	3 min
PostNord, søndagsåpent	
Nærbutikken Sandviken	4 min
Søndagsåpent	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

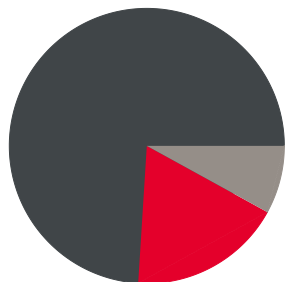
⚽ Søre almenning 4 min
Ballspill 0.3 km

⚽ Rothaugen skole 5 min
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

🏊 SATS Sandviken 11 min

🏊 MOVA Sandviken 12 min

Boligmasse



■ 18% enebolig
■ 74% blokk
■ 8% annet

«Kort vei til sjø og fjell. Urbant miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Galleriet

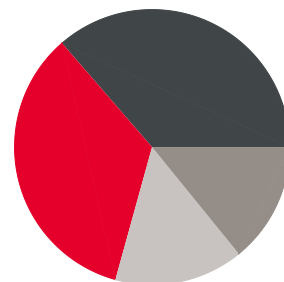
23 min



Sandviken apotek

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

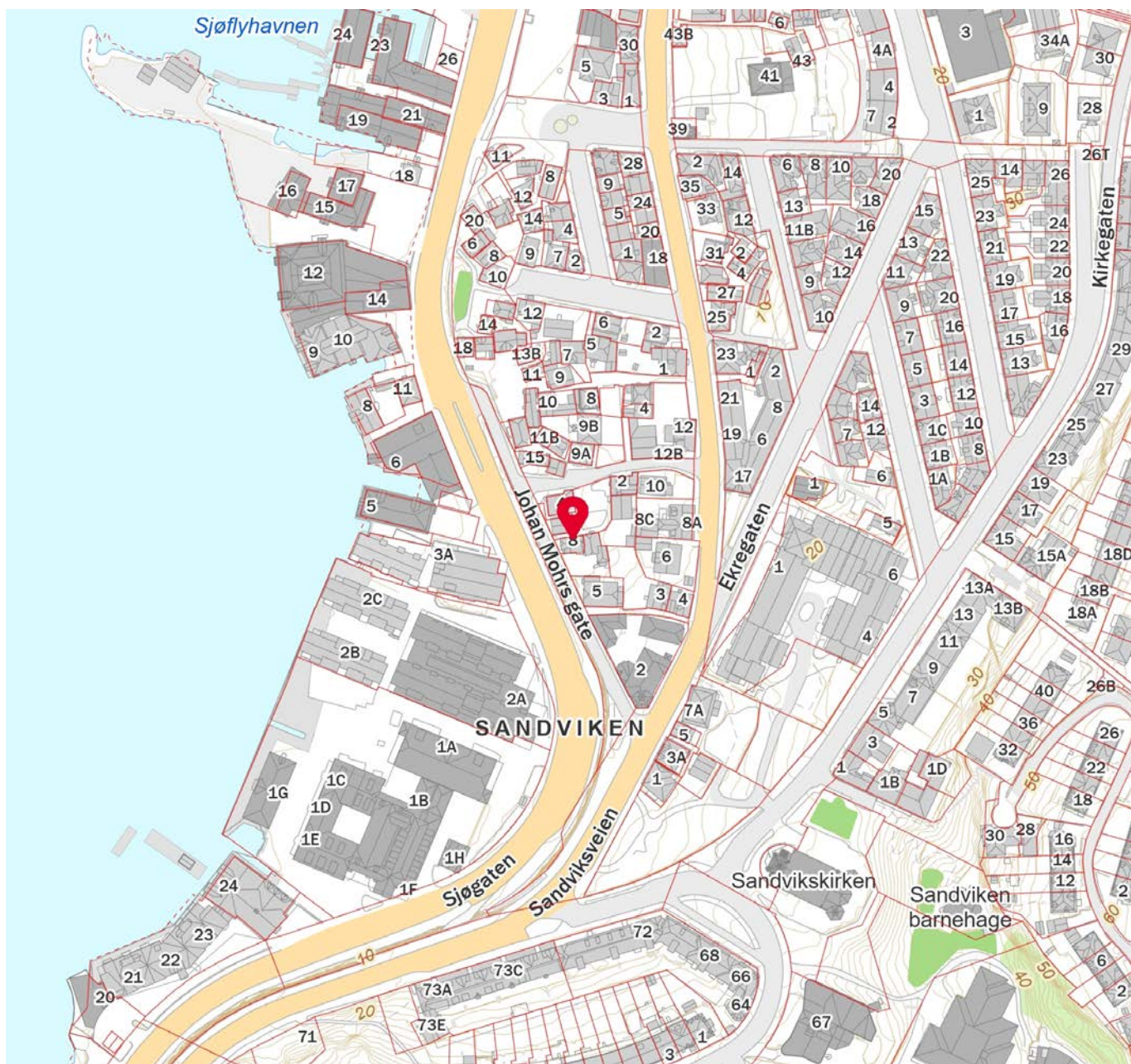
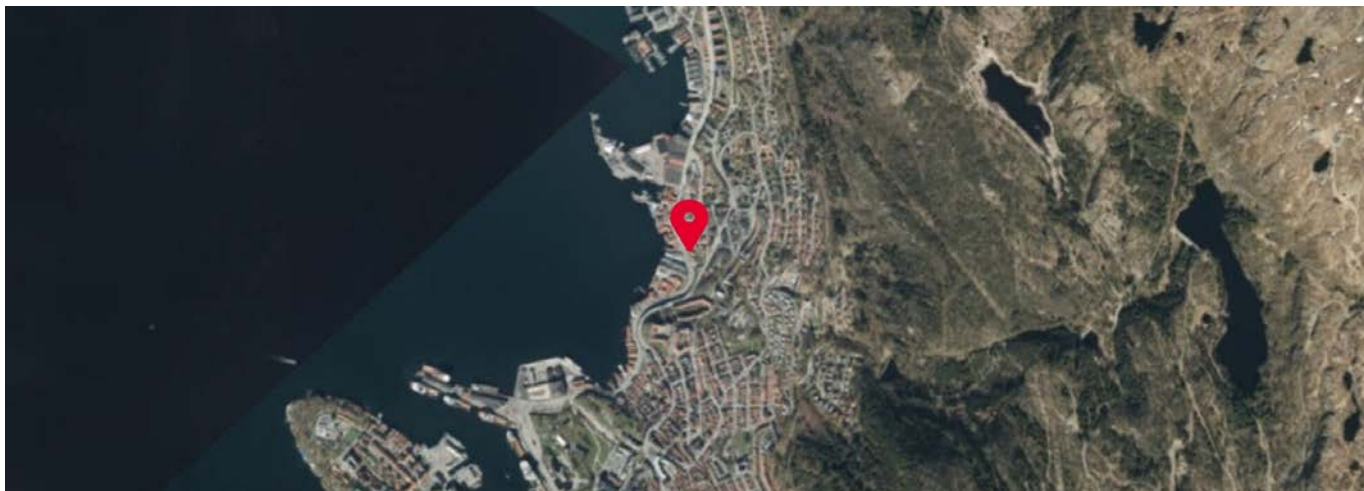
■ Rosegrenden/Kirkegaten

■ Bergen

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Herr Bjørn Rustad,
Vinkelsmuget 8,
5000 BERGEN

Bergen, den 12.7.1979

ARKIV nr. 503.1

Aaa/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass VINKELSMUGET 8 /G.nr./ /B.nr./
Arbeidets art Tilbygg
Bygningens art Bolig
Byggherre B. Rustad
Anmelder ark. L. Bjørkhaug
Ansvarshavende " "
Søknad om byggetillatelse datert 6.7.1978.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☒ anmelder, Bjørndalskogen for overingeniør en
142,5072 M. Sletten
Bjørndalstre
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Arvid Aasheim
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Ark. Lasse Bjørkhaug,
Klostergaten nr. 28,
5000 BERGEN.

Bergen, den 3 JAN. 1979

ARKIV nr. 503.1

WCT/kø.

BYGGETILLATELSE

i medhold av bygningslovens § 93.

Byggeplass Vinkelsmauet nr. 8.	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Byggherre R. Rustad,	Adresse Vinkelsmauet nr. 8.			Telefon 25 88 46
Søker/byggmelder ark. Lasse Bjørkhaug,	Adresse Klostergaten nr. 28.			Telefon 21 46 21
Ansvarshavende	Adresse			Telefon

Bygningens art: ☒ Enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rekkehus ☐ Forretningsbygg ☐ Industribygg ☐ Annet (beskriv).....	Søknaden om byggetillatelse er datert 6/ 7-78 mottatt 12/ 7-78
Arbeidets art: ☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Annet (beskriv):.....	

Godkjenningsvilkår i henhold til delegert myndighet.

1. Tilbyggets plassering er godkjent av reguleringsavdelingen som vist på kart i mål 1:1000, stemplet godkjent d.d.
2. Ingen del av tilbygget tillates å springe ut over grenselinjen mot nabo.
3. Grenselinjen skal utstikkes og påvises av oppmålingsavd. før arbeidet igangsettes.
4. Under henvisning til bestemmelsene i bygningslovens § 101 og § 4 i lov av 16.6.61 - Rettshøve mellom granner - forutsettes at byggherren inngår nødvendig avtale med nabo.
5. Bærende konstruksjoner skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 51 og 52.
6. Vilkårene under punkt 1 - 4, 8 - 10, 12, 14 og 16 i alminnelige bestemmelser på omstående side skal følges.
7. Ansvarshavende som kan godkjennes av bygningsrådet skal oppnevnes før arbeidet igangsettes.

Arne Stavdal
byggesaksjef

Wilhelm-Cato Tønnessen
saksbehandler

Gjenpart til:

- ☒ byggherren ☐ ansvarshavende ☒ arbeidstilsynet
☒ boligavdelingen ☒ anleggsseksjonen ☐ helseseksjonen
☐ ☐

Forøvrig gjelder
Alminnelige bestemmelser,
se baksiden

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Byggningskontrollen, tlf. 21 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 25 må varsles før arbeidet igangsettes.
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 21 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 21 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvisning av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle byggningskontrollen
 - a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
 - b. for forskalingskontroll,
 - c. for støp av armerte betongkonstruksjoner,
 - d. for innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
 - e. før puss- og innredningsarbeider igangsettes i mur- og betongbygg,
 - f. ved utførelsen av spesielle arbeider og konstruksjoner.Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.
7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks- og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 23 23 10.
8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.
9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.
10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.

Adkomsten for feiing må godkjennes av feiervesenet.

Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.
11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.
12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.
13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.
14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.
15. Bestemmelser og påbud i situasjonskartet må etterkommes.
16.
 - a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetens tillatelse.
 - b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 1 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i et mer enn 1 år. Hvis byggearbeidet aktes igangsatt/gjenopptatt etter utløpet av 1-årsfristen, må det søkes særskilt om fornying av byggetillatelsen.
 - c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Til byggesaksavdelingen,
Bergen Rådhus, 3. etasje,
5000 Bergen, tlf. 21 36 00

Dette skjemaet brukes ved mindre byggearbeider som oppføring av garasjer, endring av eldre bygning, tilbygg o.l. Søknaden vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 og tegninger i 3 eksemplarer. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet skal være påført. Gjelder søknaden endring av bygning skal tegningene vise bygningen som den er og slik den tenkes endret. Situasjonsplanen (utsnitt av kartverket) fåes i oppmålingsavdelingen, 5. etasje, Bergen Rådhus. Naboer og gjenboere varsles. Byggesaksavdelingen besvarer gjerne spørsmål vedrørende søknaden. Se rettledningen på baksiden.

Byggeplass (adresse) Matr.nr. G.nr. B.nr. Parsell nr.

Vinkelsmuget 8 , 5000 Bergen

Eier/fester Adresse Telefon

R Rustad

Vinkelsmuget 8, 5000 Bergen 25 88 46

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Byggets art

☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Arbeidets art

☒ Endring/Ombygging ☒ Tilbygg ☐ Annet

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☒ Annet uttalelse fra Riksantikvaren

Utfyllende opplysninger (f.eks. avstand til nabogrense, avstand til veg, grunnforhold, materialer og konstruksjoner, atkomst, kloakk, vannforsyning, ildsteder, røkløp m.v.)

Utvidelsen går til nabogrense i sør. Bygget skal oppføres som trehus og med samme type detaljer etc som på eksisterende bygning. Det gjøres ingen endring på kloakk eller sanitæranlegg.

GODKJENT

på vilkår, se skriv av

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

BYGGESAKSAVDELINGEN

Skriv ikke her
(stempler)
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.

12. 07. 78

Arkiv 503.1

Tegn. in triplo

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSABD.

- 4 SEP 1978

Arkiv 503.1

Saksb.

13 JAN. 1979

R. nr. 12.30-78

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Bergen den 6 / 7b 19 78
sted

Bjørn Rustad

Byggeherrens underskrift

Vinkelsmuget 8 Bergen
Adresse

258846
Telefon

Ark MNAL Lasse Bjørkhaug
Anmelders underskrift

Klosteret 28 Bergen
Adresse

214621
Telefon

Oppnevnes senere
Ansvarshavendes navn (underskrift)

Adresse

Telefon

RETTLEDNING

Søknad om byggetillatelse sendes eller leveres i 3 eksemplarer til byggesaksavdelingen, Bergen rådhus, 5000 Bergen. Tlf. 21300.

Følgende materiale skal vedlegges søknaden:

1. Situasjonsplan i målestokk 1:1000.
Situasjonsplan rekvireres fra oppmålingsavdelingen, rådhuset 5. etasje.

På situasjonsplanen må søkeren selv påføre eiendommens g.nr. og b.nr., evt. gateadresse, eksisterende bebyggelse på eiendommen, forslag til plassering av det byggverk det søkes om, byggverkets hovedmål, avstandsmål til nærmeste nabogrense og til vegmidte, samt nordpil hvis slik ikke er påført.

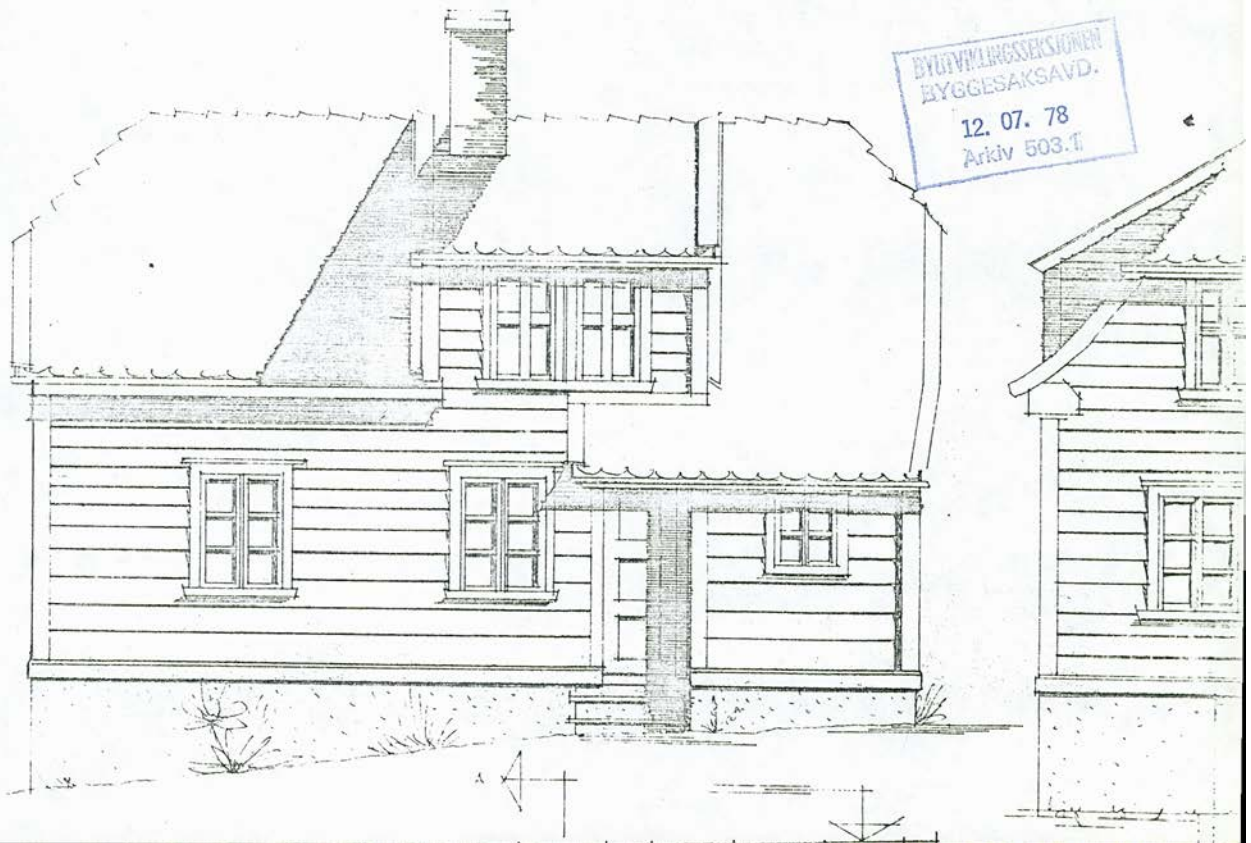
Atkomsten til garasjen må tegnes inn på situasjonsplanen. Tracé for kloakkavløp, vanntilførsel og bortledning av overvann må inntegnes.

Den anmeldte bebyggelse, eiendomsgrensene og avkjørsel må markeres med farge.
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger av byggverket i målestokk 1:100 eller 1:50, brettet i A-4 format. Tegningene må være fagmessig utført og vise alt som har betydning for å bedømme arbeidets lovliggheit. Ved ombygningsarbeider må tegningene vise forholdene både før og etter ombyggingen.
3. Nabovarsel. Naboer og gjenboere må varsles om byggearbeidene samtidig som søknad om byggetillatelse innsendes. Med søknaden skal gjenpart av varselbrevene og kvittering for at varselet er sendt vedlegges.
Skjema for nabovarsel kan fåes ved henvendelse til byggesaksavdelingens ekspedisjon. Oppmålingsavdelingen gir på anmodning opplysninger om matrikkelbetegnelse (g.nr. og b.nr.). Grunneiers navn kan fåes ved Bergen byskriverembete, Tinghuset.
4. Andre opplysninger:
Vei, vann og kloakk.

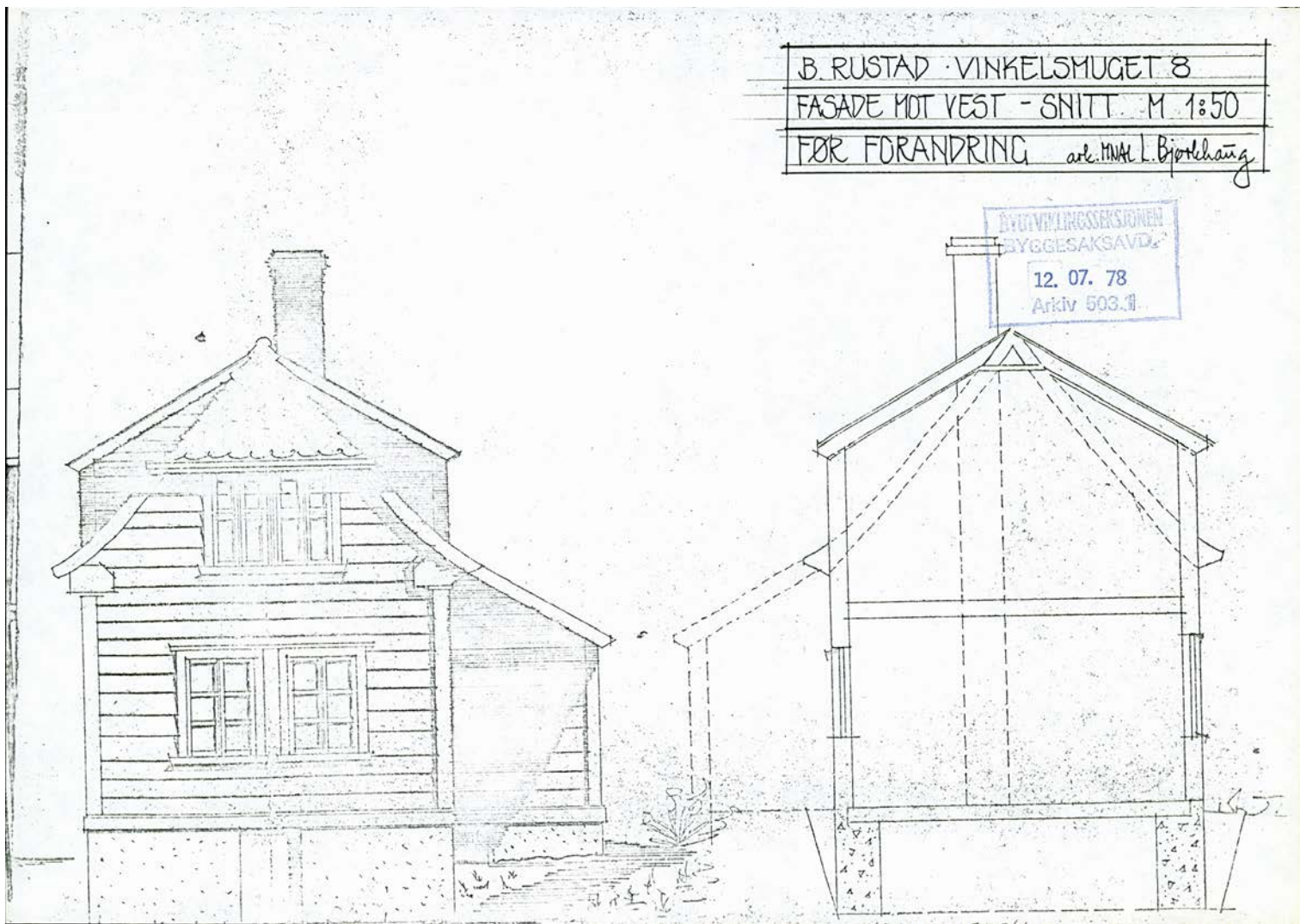
Det må opplyses om eksisterende og planlagt veg samt vann- og kloakkledninger.
5. Ansvarshavende.
6. Byggarbeider skal foreståes av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidene blir utført riktig og fagmessig og i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter.
Ansvarshavende skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidet tillates igangsatt. Søknadsskjema for ansvarsrett kan fåes i byggesaksavdelingens ekspedisjon. Søknaden innsendes eller leveres i 2 eksemplarer til byggesaksavdelingen.
7. Andre lover.
Foruten bygningsloven med forskrifter og vedtekter kan også andre lover komme til anvendelse i byggesaker, f.eks.
 vegloven
 lov om planlegging i strandområder
 lov om vern mot vannforurensing med «Forskrifter for kloakkurslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse».

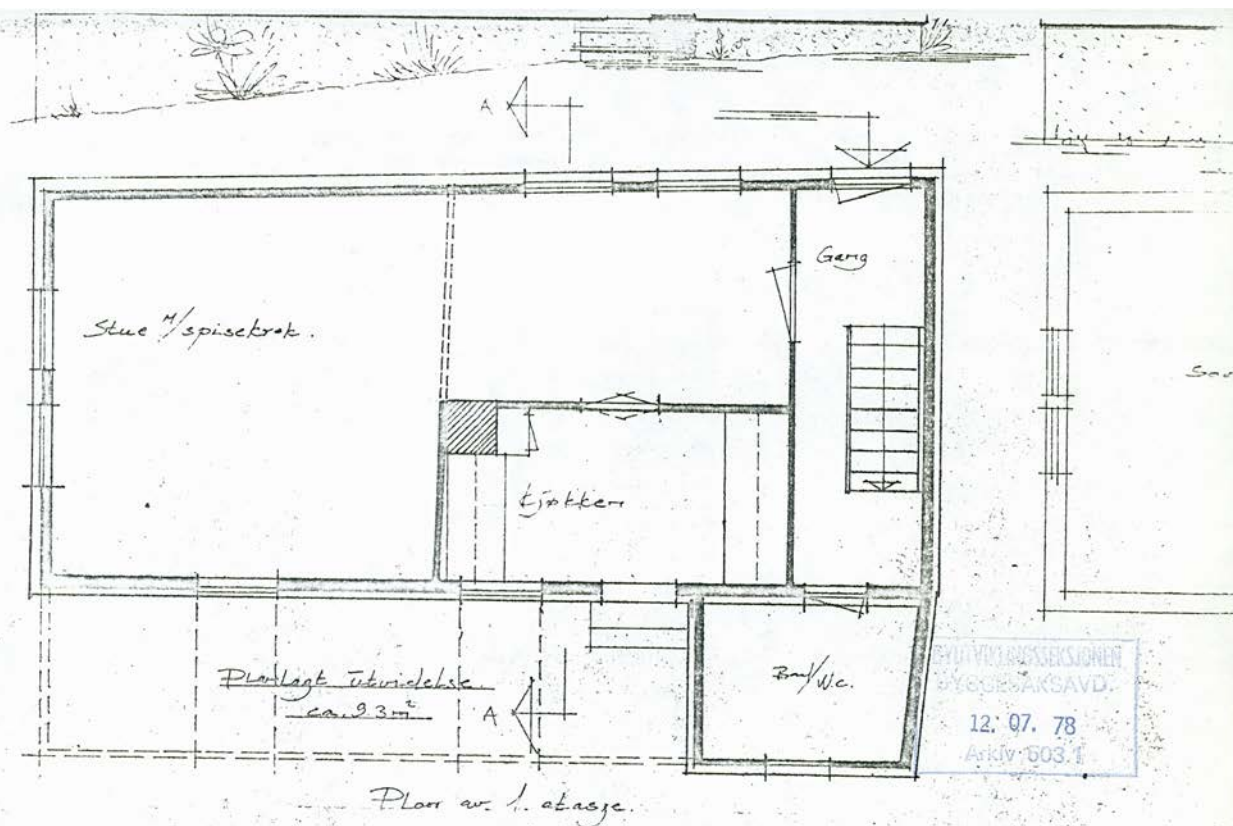
B RUSTAD VINKELSMUGET 8
FASADE MOT SØR M 1:50
FØR FORANDRING ark MNAL L. Bjørkhaug

BYUTVIKLINGSKOMMISSIONEN
BYGGESAKSAVD.
12. 07. 78
Arkiv 503.1



B. RUSTAD · VINKELSMUGET 8
FASADE MOT VEST - SNITT · M 1:50
FØR FORANDRING *ark. M. H. L. Bjørklund*



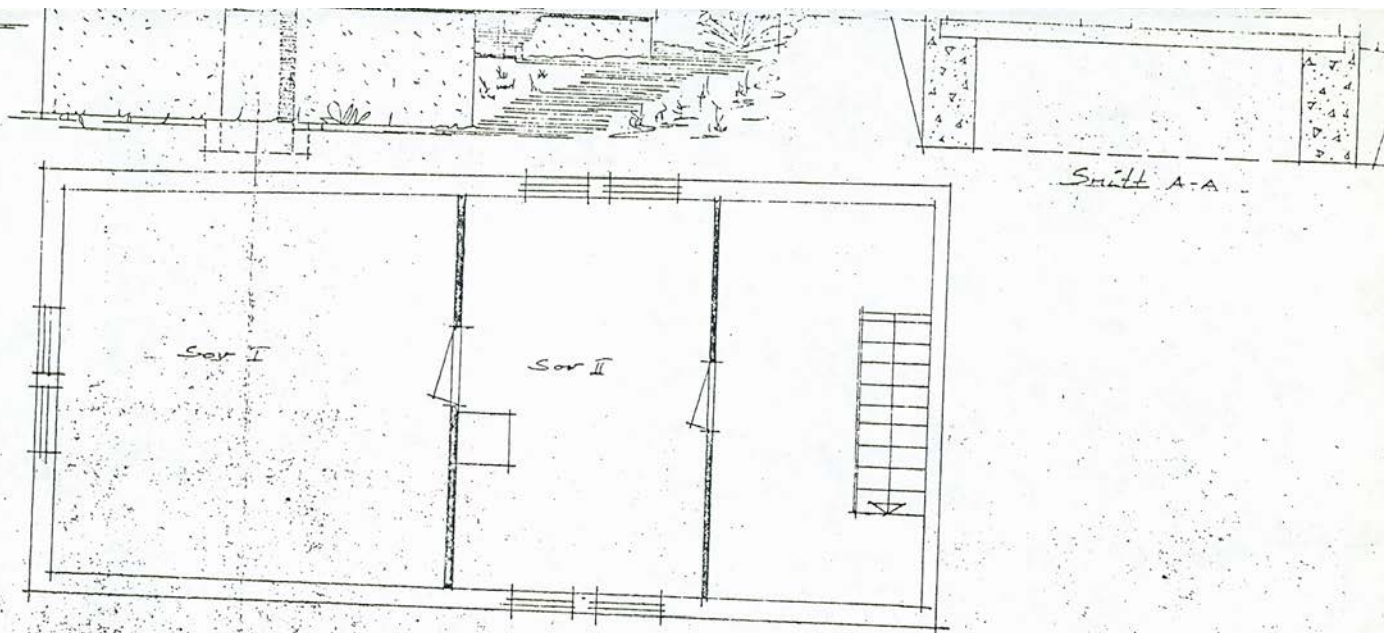


B RUSTAD VINKELSMUGET 8

PLAN 1. ETASJE

M 1:50

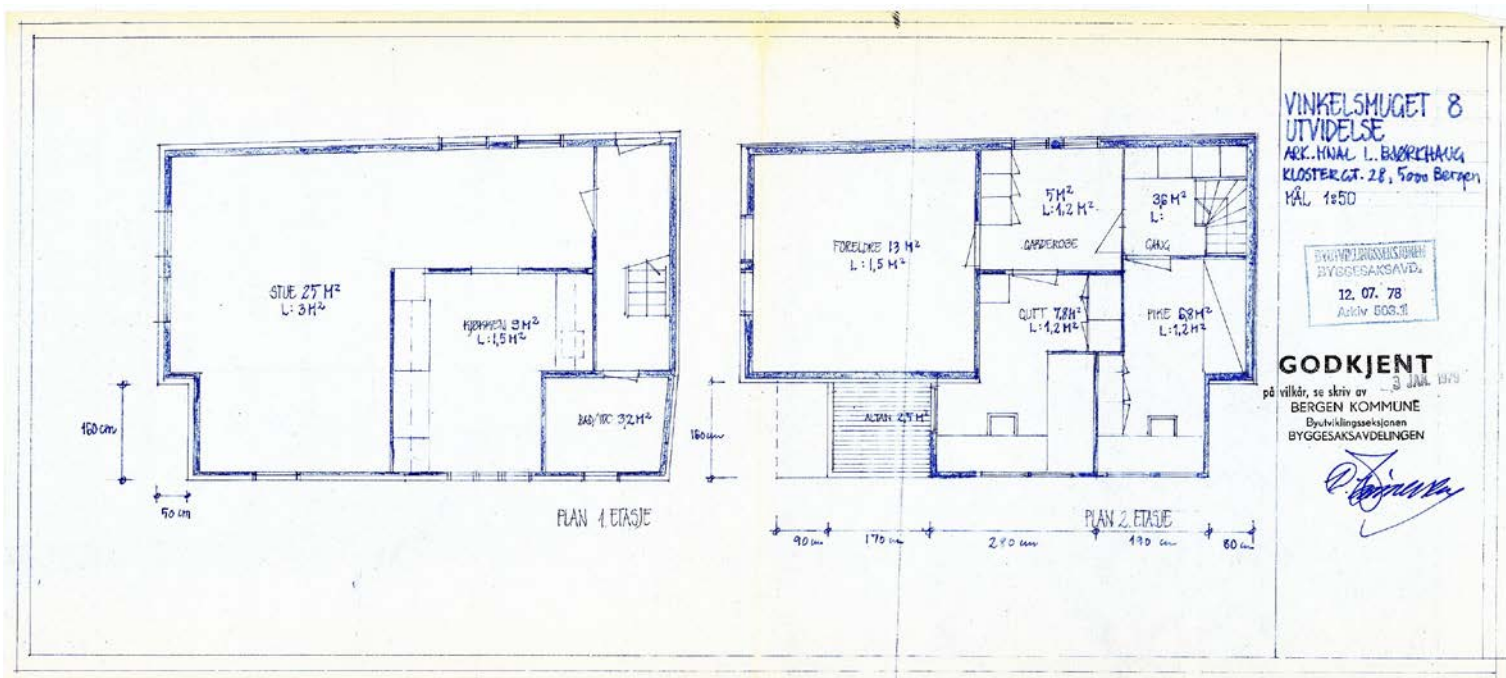
FØR FORANDRING ark MNAL L. Bjørkehaug



Plan nr. loft

BYUTVILINGSKOMMISSIONEN
BYGGESAKSAVD.
12. 07. 78
Arkiv 503.1

B. RUSTAD	VINKELSMUGET 8
PLAN 2 ETASJE	M 1:50
FØR FORANDRING	ark. MNAL L Bjørkhaug



VINKELSMUGET 8 UTVIDELSE

ARK. MINAL. I. BØRKHAVN
KLOSTER GT 28. BERGEN

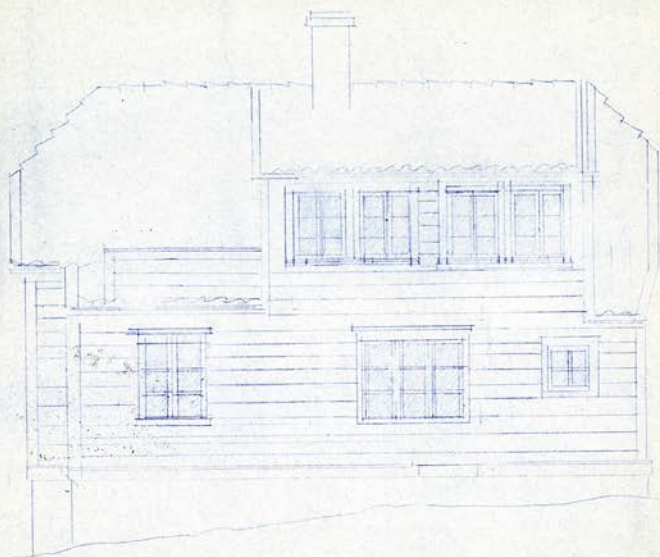
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.

12. 07. 78
Arkiv 503.1

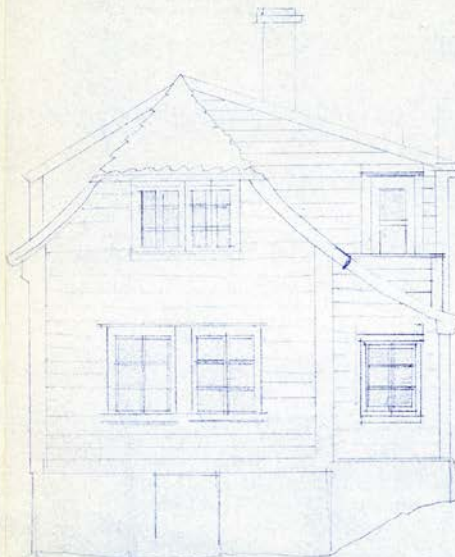
GODKJENT

på vilkår, se skriv av 3 JAN. 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

[Signature]



MOT SØR



MOT VEST



Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Ferdigattest.

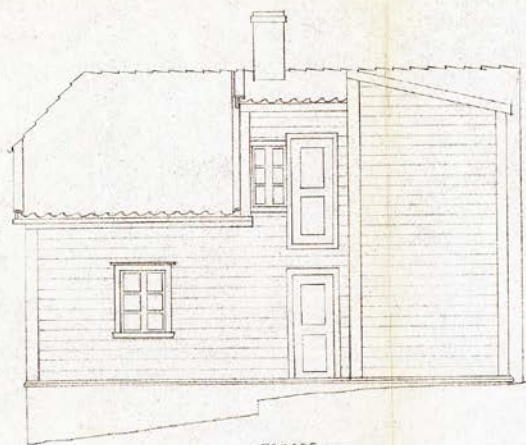
Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 8, Vinkelsmauet
at det av herr Martin Selvik v/ O. Hjellvik
under 10/8 1959 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår reparasjon og
forandringsarbeider. Der er installert bad og w.c.

Bergen den 5. januar 1960.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

VINKELSMUGET 8 MÅL 1:50

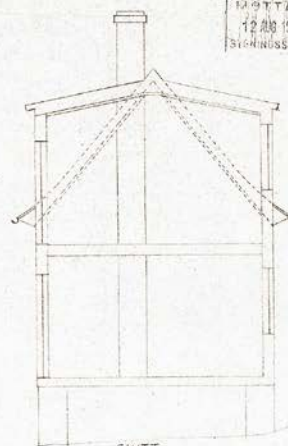
12.9.1959
12.10.1959
SIGNUSSJEPEN



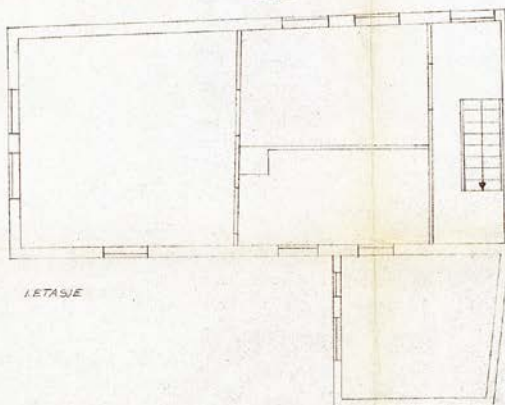
FASADE



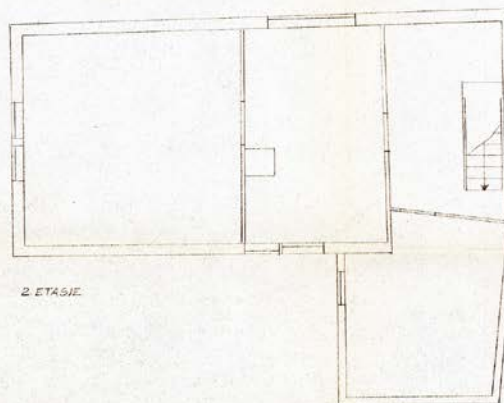
GAVL



SNITT



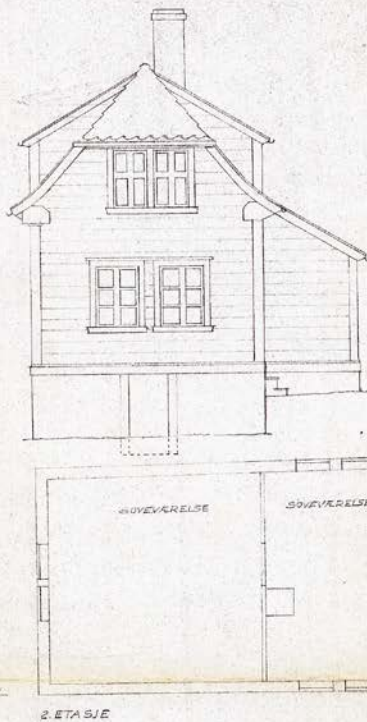
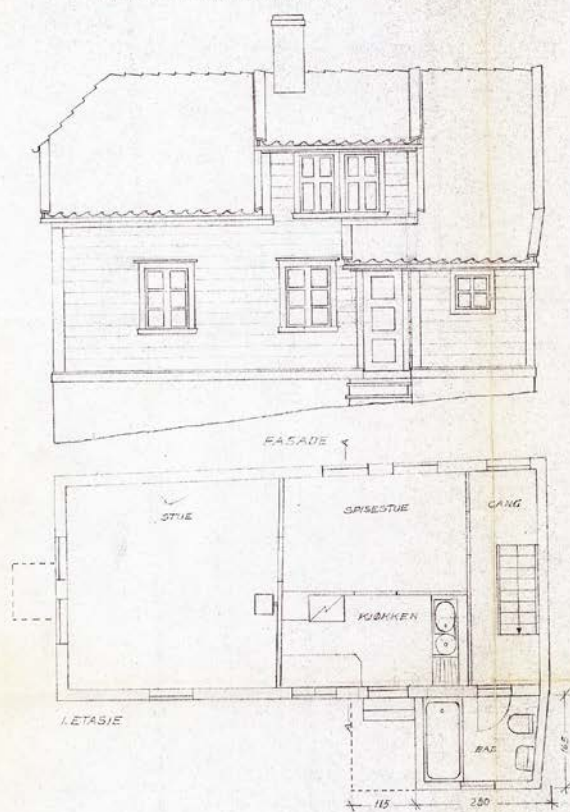
1. ETASJE



2. ETASJE

BERGEN MAI 1959
Hans Fredrik

OMBYGGINGSTEGNING AV VINKELSMUGET 8 MÅL 1:50



KOMPLETT
2 AUG 1959
BYGNINGSSJEFEN

BERGEN
1050 / 59

UNR. MOTTATT
002418 24 AUG 59
BERGEN H. GERAD

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24 SEP 1958 betingelser
BERGEN DEN 24 SEP 1958
ATTESTERES *[Signature]*

BERGEN MAI 1959
[Signature]



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vinkelsmauet 8
5036 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steffen Bilsbak

Telefon: 987 65 794
E-post: steffen.bilsbak@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