

**aktiv.**

Gamlehaugen, 5230 PARADIS

**Sjeldent naust med brygge og  
idyllisk beliggenhet ved  
Gamlehaugen**



Eiendomsmegler MNEF

## Roger Glesnes

**Mobil** 916 61 534

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Selger:** Eirik Hannevik Tørressen  
Rita Kristin Hannevik

Tørressen

**Salgsobjekt:** Naust  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1997

**Tomtstr.:** 398 kvm  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 22  
**Oppdragsnr.:** 1503260024

# Sjeldent naust med brygge og idyllisk beliggenhet ved Gamlehaugen

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere en sjelden Naust Gamlehaugen! Naustet har en sjelden og attraktiv beliggenhet helt i sjøkanten like ved Gamlehaugen. Her får du et romslig naust med egen brygge og båtslipp. Naustet er oppført i 1997 og har god plass til båt, kajaker, fiskeutstyr og annet fritidsutstyr. Utenfor ligger en stor brygge med gode bruksmuligheter for båtliv og opphold i sjøkanten. Tilsvarende eiendommer i dette området kommer sjelden for salg i dette området.

Litt om kvaliteter

- Sjelden beliggenhet helt i sjøkanten ved Gamlehaugen
- Egen brygge på ca. 35 m<sup>2</sup>
- Egent båtslipp
- Plass til båt, kajaker, fiskeutstyr og annet fritidsutstyr



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	76

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

#### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
35 kvm

#### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er oppmålt på stedet med laser. Naust har en takhøyde på ca. 4 meter i hele rommet. Det er en utvendig brygge på 35 m<sup>2</sup> med egen båtslipp. Ca 5 m<sup>2</sup> av brygge ligger helt i vannkanten.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

398 kvm

#### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 398 kvm.

Tomten er opparbeidet med nøst.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

#### Beliggenhet

Nøstet har en svært attraktiv og sjelden beliggenhet helt i sjøkanten ved Gamlehaugvegen, i umiddelbar nærhet til Gamlehaugen, Kongeboligen i Bergen. Området er kjent for sin eksklusive og historiske ramme, med lav bebyggelse, grønne omgivelser og rolige, maritime kvaliteter.

Nøstet ligger tilbaketrukket og skjermet, med flott utsikt over fjorden og direkte nærhet

til sjøen. Solforholdene er gode, med sol fra midt på dagen og utover ettermiddag og kveld. Den åpne beliggenheten mot sjøen gir gode lysforhold og fine solnedganger.

Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av privatliv og maritim ro, samtidig som det er kort vei til Bergen sentrum, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Dagligvarebutikker som REMA 1000 og SPAR ligger i nærheten. Dette er et område hvor tilsvarende eiendommer sjeldent omsettes, og hvor man får både sjø og by innen få minutter.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

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

Fritidsaktiviteter i nærheten:

Gamlehaugen  
Fana golfklubb  
Paradis fotballbane  
Bergen roklubb  
Fantofthallen klatre- og treningssenter

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har svært gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen Fjøsangerkrysset ligger ca. 5 minutters gange fra eiendommen og fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt. Her går blant annet busslinje 51 og 67 med forbindelse til Bergen sentrum, samt busslinje 600 og 67 med forbindelse til Lagunen Storsenter.

Fra Fjøsangerkrysset går også Kystbussen, som gir enkel forbindelse til blant annet Stavanger og Haugesund.

### **Bygningssakkyndig**

Raymond Skaar

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

- Taktekking:

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium.

Renner, pipe og nedløp er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke montert takrenner på "garntrekket" på fremsiden av bygget.

- Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Det er vindtetting/gipsplater bare på ene siden av bygget.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon av selvbærende w-takstoler

Dører:

Profilert malt entredør og dør ut til kaien. Det er også to store naustdører i front som fører til båtslippen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Naustet har betong brygge med dekke og rekkverk av malt tre på fremsiden ned mot sjøen. Det er båtslipp og trekai som ligger helt

## **Innhold**

1. etasje: BRA-E 69 m<sup>2</sup>: Naustrom 69 m<sup>2</sup>.

I tillegg disponerer også eiendommen en brygge på ca. 35 m<sup>2</sup>.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

- Avvik: En del mosevekst på nordsiden og enkelte knekte takstein.

Utvendig > Dører:

- Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Tekniske installasjoner > Vann:

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

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold er vurdert til TG3.

For øvrige beskrivelser av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektriske panelovner.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 990 000

### **Omkostninger kjøper**

3 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 110 840 (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.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 550 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2550 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 119 332 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten via Altinn.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og evt. 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 14, bruksnummer 22 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:

4601/14/22:

17.02.1915 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:14 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042734 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:14 Bnr:22

17.02.1915 - Dokumentnr: 903691 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:14 Bnr:2

17.04.1923 - Dokumentnr: 901007 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:14 Bnr:25  
Bestemmelse om veg  
Rettighetene gjelder også for bnr. 170 samt for selger jfr.  
dette skjøte.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.2003. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: På byggetegninger er det inntegnet en port på begge sider av bygget. Det er i dag bare port på fremsiden.

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

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.12.2003.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen i hovedsak avsatt til grønnstruktur. Mindre deler av arealet er avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag samt øvrig byggesone. Naustet er lovlig oppført og har ferdigattest.

- Reguleringsplaner på grunnen:

FYLLINGSDALEN/FANA. GNR 16 BNR 4 MFL., LANGEHOLMEN RO- OG PADLEANLEGG

PlanID: 62410000

Plantype: Områderegulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 0,3%

FANA/FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. VESENTLIG ENDRING AV FJØSANGERKRYSSSET

PlanID: 5120400

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: ca 0,1%

- Reguleringsplaner under arbeid:

Fana/Årstad/Fyllingsdalen. Gnr. 14, 15 OG 17, E39, sykkelstamvei, Fjøsanger -  
Kristianborg, delstrekning 4

PlanID: 66380000

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planlegging igangsatt

Dekningsgrad: ca. 0,1%

- Kommuneplan:

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

PlanID: 65270000

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 100%

- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanen:

Beskrivelse: Paradis

Dekningsgrad: 99,8%

- Hensynssoner landskap i kommuneplanen:

Beskrivelse: Funksjonell strandsone  
Dekningsgrad: 96,8%

- Hensynssoner faresone i kommuneplanen:

Beskrivelse: Luftkvalitet, gul sone  
Dekningsgrad: 100%

- Hensynssone gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy, gul sone  
Dekningsgrad: 100%

- Kommunedelplan:

FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST  
PlanID: 15700000  
Plantype: Kommunedelplan  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Dekningsgrad: 100%

- Arealformål i kommunedelplan:

LNf-område  
Dekningsgrad: 99,7 %

Småbåthavn  
Dekningsgrad: 0,3 %

- Planer i nærheten av eiendommen:

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

FANA. NORDÅSVATNET, SMÅBÅTHAVN OG FRIOMRÅDE  
PlanID: 5270000  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS  
PlanID: 15640000

Plantype: Eldre reguleringsplan  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

FANA. GNR 15 BNR 70, 570, GAMLEHAUGVEGEN

PlanID: 63870000

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planforslag

Beskrivelse: Planforslag om detaljregulering naboeiendom, etablere bygg for kontor og tjenesteyting og gjestehavn.

FANA. GNR 15 BNR 13, 286, GAMLEHAUGVEGEN 20

PlanID: 64140000

Plantype: Detaljregulering

Plastatus: Uaktuell/trukket

FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., PARADISSTRANDEN

PlanID: 15640001

Plantype: Mindre reguleringsendring

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

FANA. GNR 13 BNR 9 MFL., STATSMINISTER MICHELSENS VEG 38,  
REKSTENBYGGENE

PlanID: 62790000

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Utgått/erstattet

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **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 odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

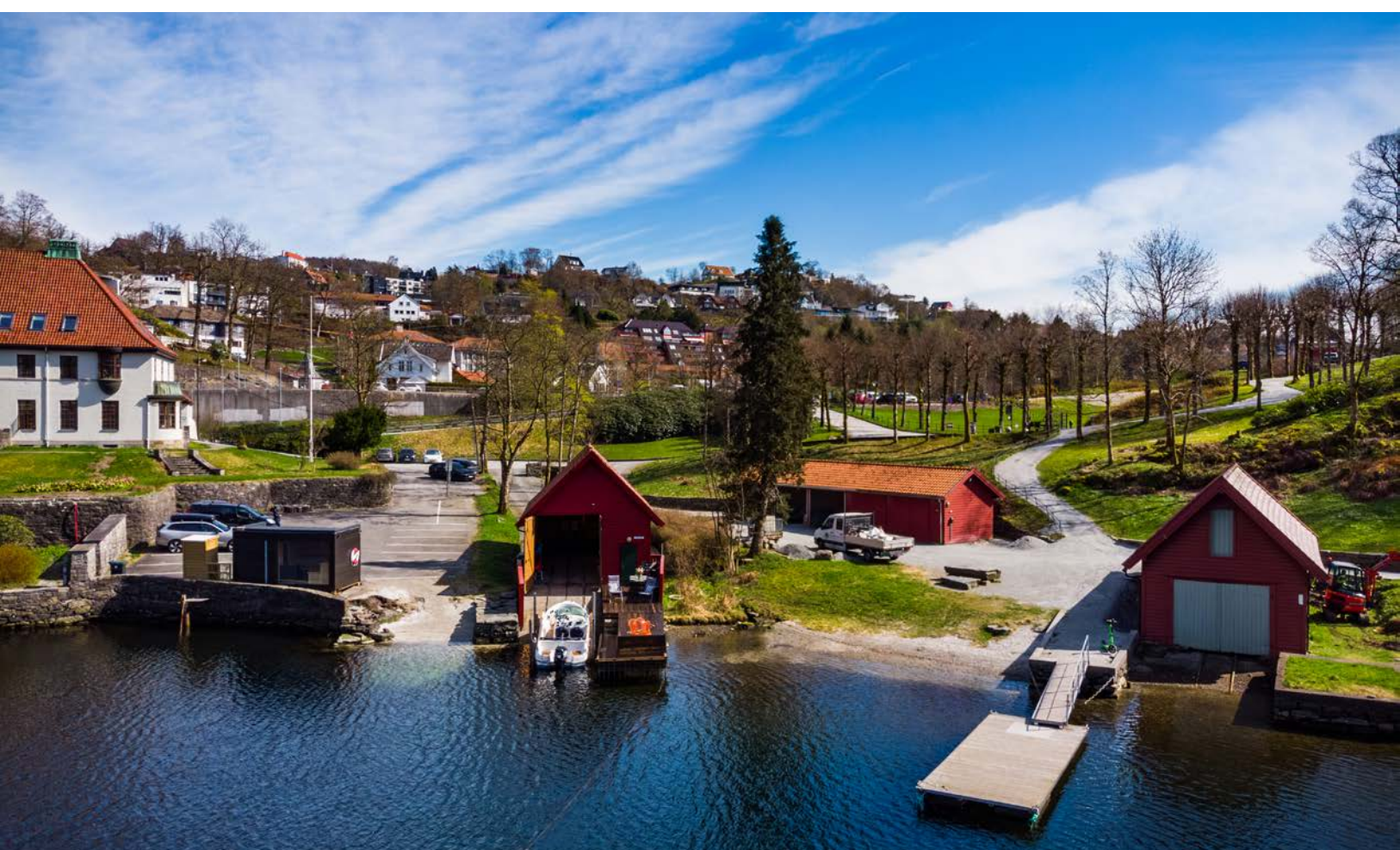
Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
roger.glesnes@aktiv.no  
Tlf: 916 61 534

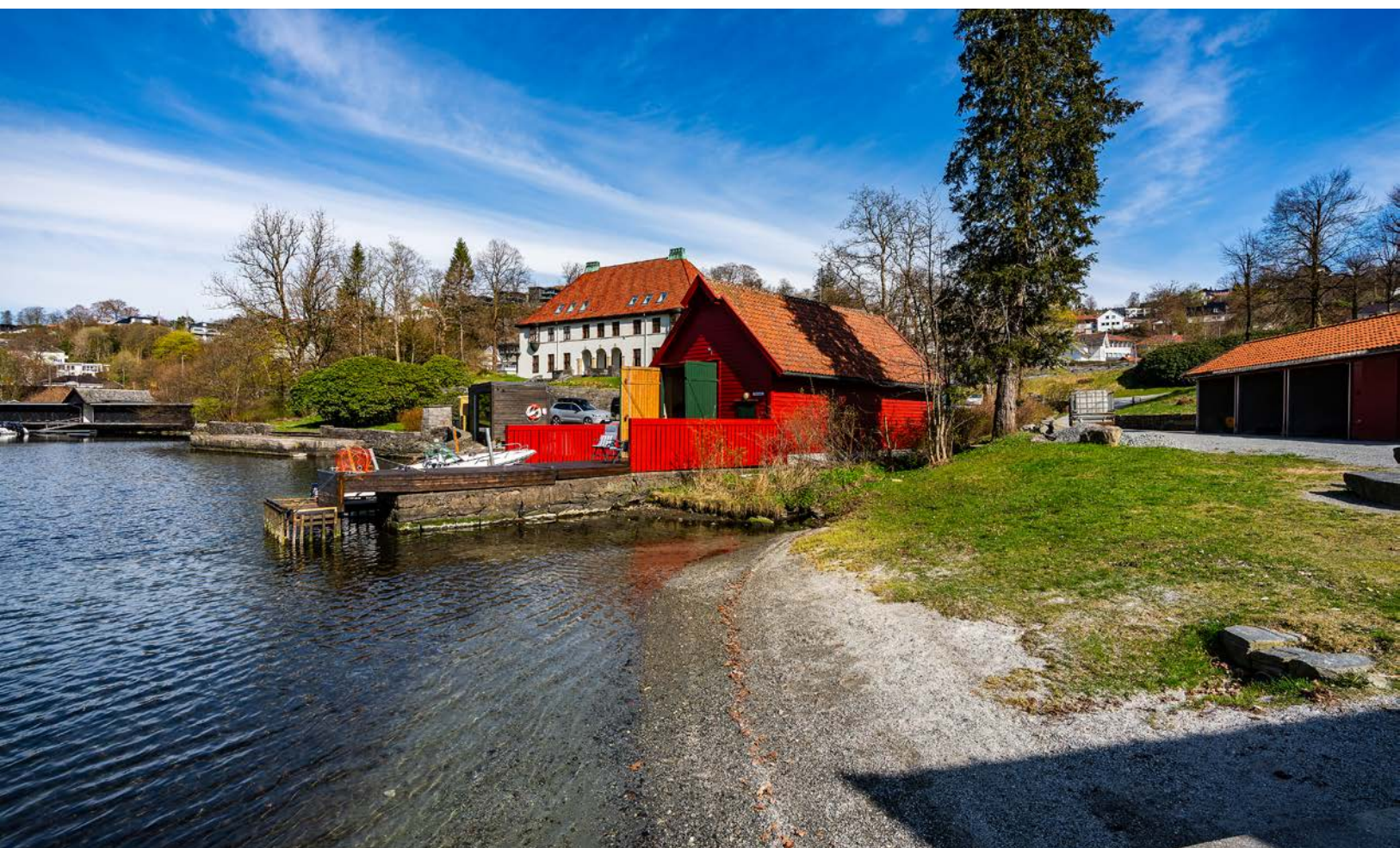
### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

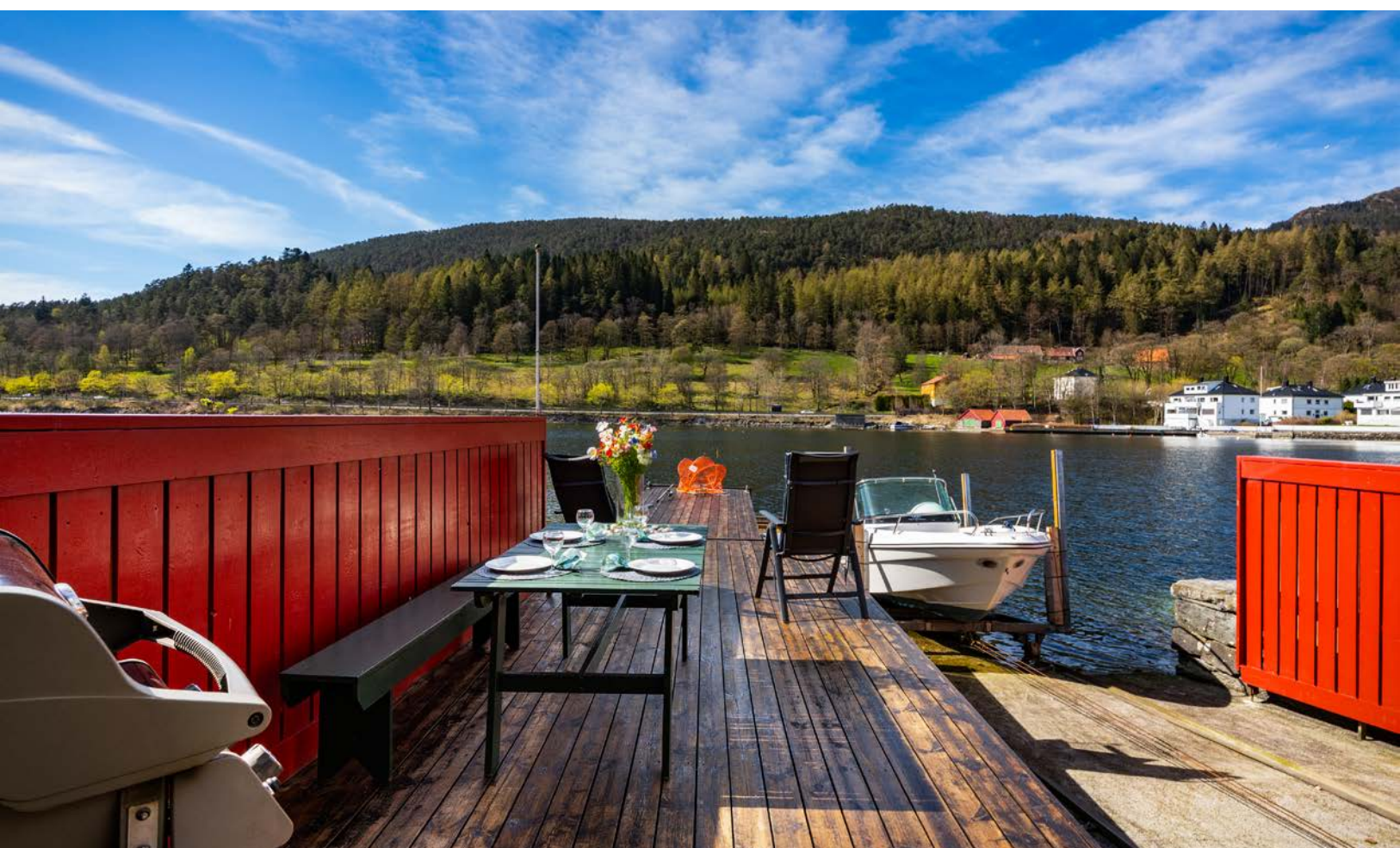
**Salgsoppgavedato**

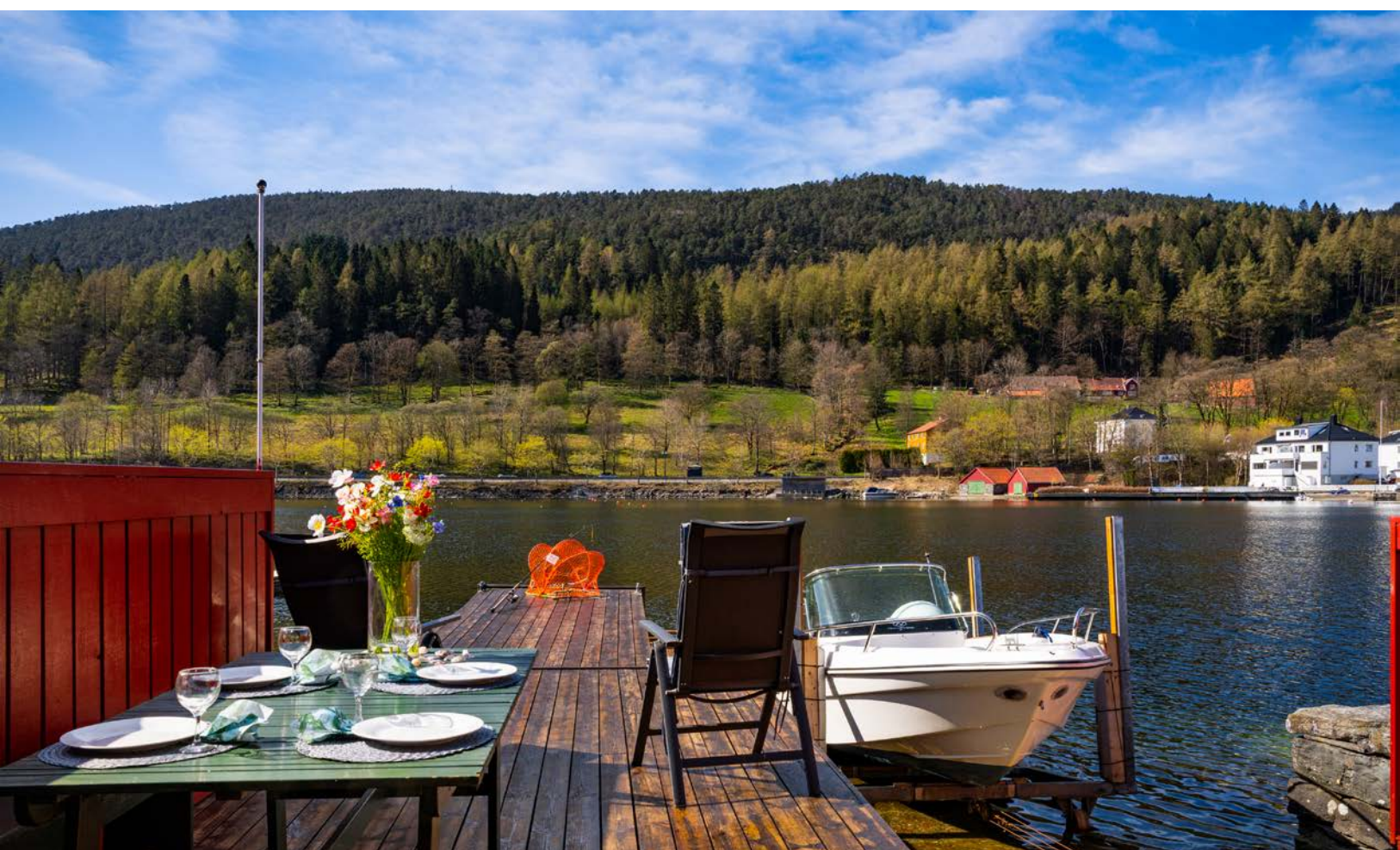
08.05.2026



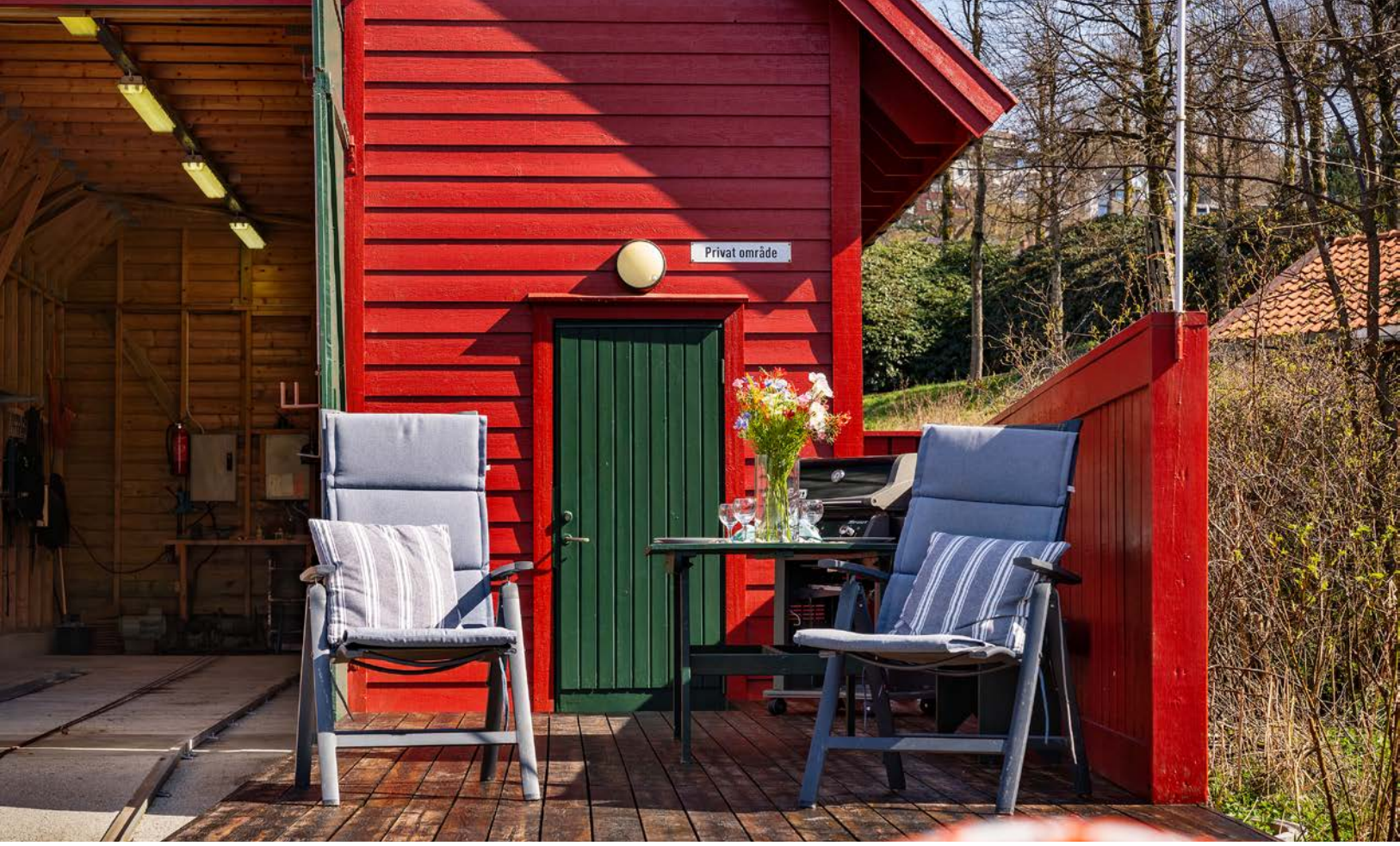








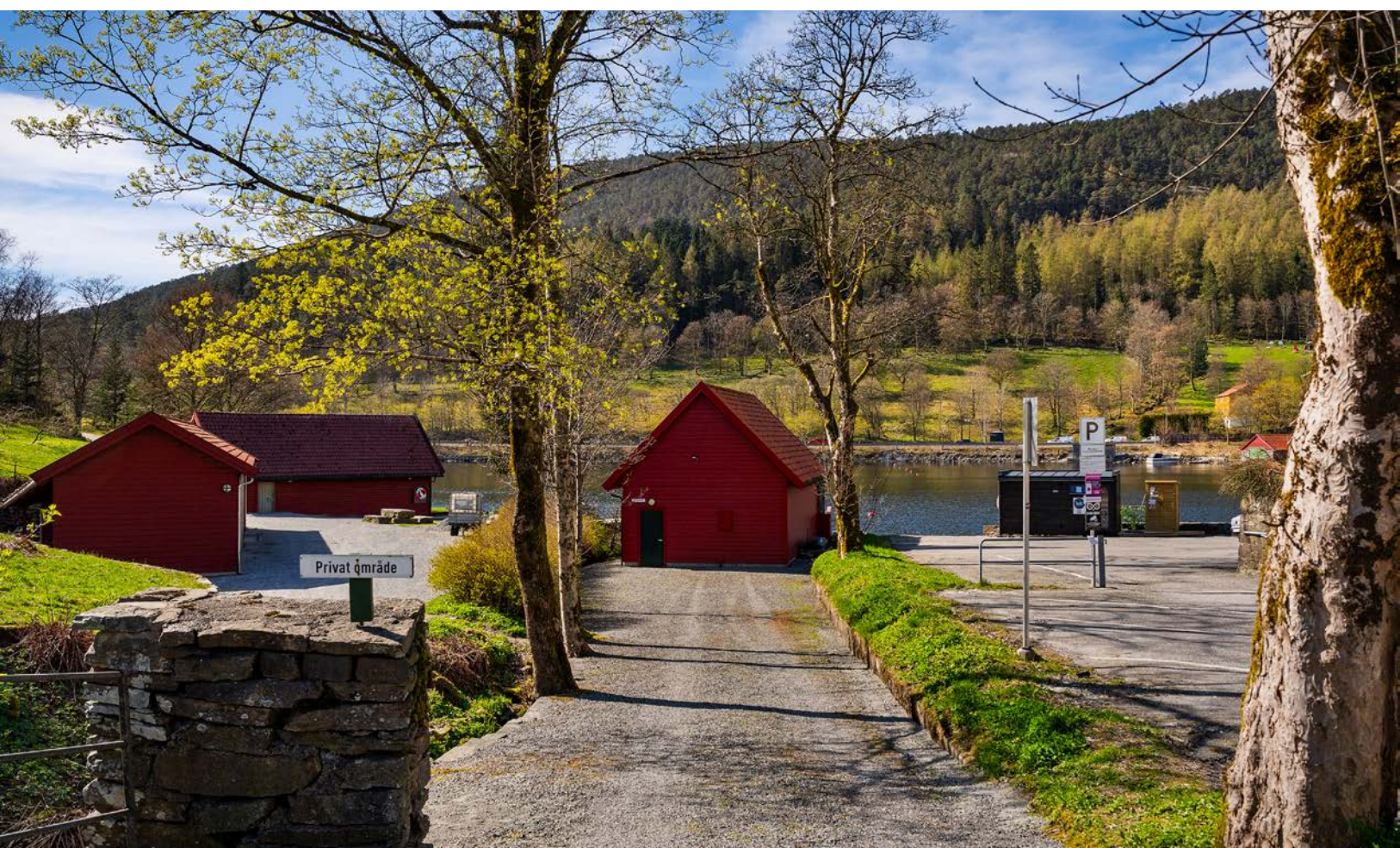




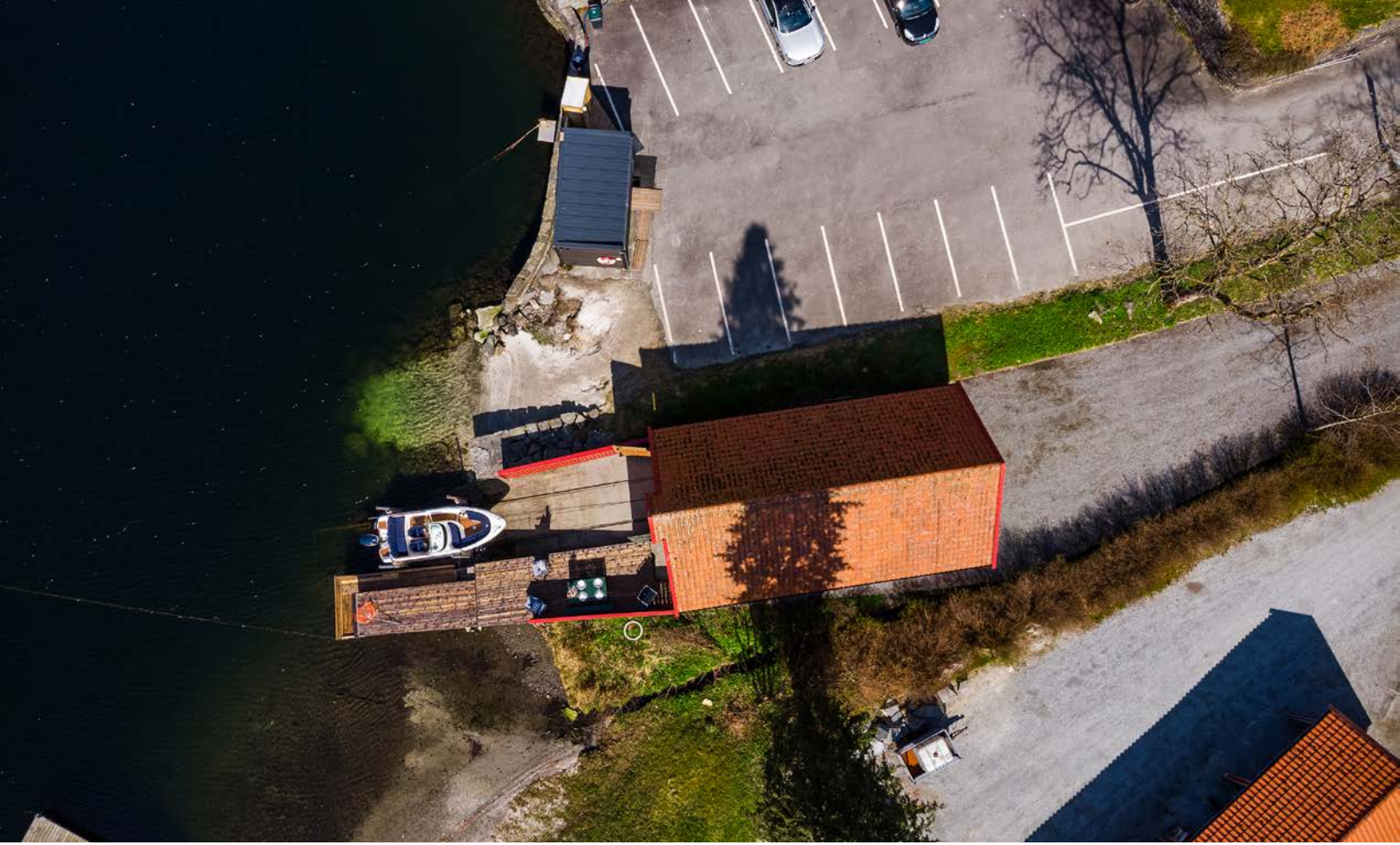














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Naust

 Gamlehaugvegen , 5231 PARADIS

 BERGEN kommune

 gnr. 14, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 0 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20423-1375

Eiendomsverdi ref nr: BE1250

Autorisert foretak: RAJO takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Skaar



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Raymond Skaar  
Uavhengig Takstingeniør  
raymond@rajotakst.no  
932 01 636

### Medansvarlig

Jonas Grönqvist  
Uavhengig Takstingeniør  
jonas@rajotakst.no  
982 86 630



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Naust - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking:

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Nedløp og beslag:

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner, pipe og nedløp er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke montert takrenner på "garntrekket" på fremsiden av bygget.

#### Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er vindtetting/gipsplater bare på ene siden av bygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon av selvberende w-takstoler

#### Dører:

Profilert malt entredør og dør ut til kaien. Det er også to store naustdører i front som fører til båtslippen.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Naustet har betong brygge med dekke og rekkverk av malt tre på fremsiden ned mot sjøen. Det er båtslipp og trekai som ligger helt ned mot sjøen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater:

Innvendige overflater er betonggulv og synlig bindingsverk/takkonstruksjon. Det er laget til arbeidsbenk, utslagsvask og hyller for oppbevaring i naustet.

#### Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.

Høydeforskjell er ikke målt i naustet da gulvet er laget til med fall utover bygget mot sjøen. Slik at vann fra båter og lignende renner ut av bygget. Det er ikke registrert større sprekker eller riss og gulvet fremstår godt holdt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Vann:

Naustet har vannpumpe, ca 1000 liter vanntank og det er lagt plast ledning i elven slik at vann kan pumpes inn i nøstet for bruk til spyling o.l.

#### Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert innvendig og utvendig.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

#### Fuksikring og drenering:

Det er drenering fra byggeår. Boligen ligger over terreng og drenering har sekundær betydning.

#### Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

#### Terrengforhold:

Tomten ligger i et relativt flatt terreng og er opparbeidet med gruset innkjørsel, beplating, treterasse/brygge.

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

[Gå til side](#)

#### HMS:

Punktet er vurdert som en sjøeiendom og er vurdert for denne bruk.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

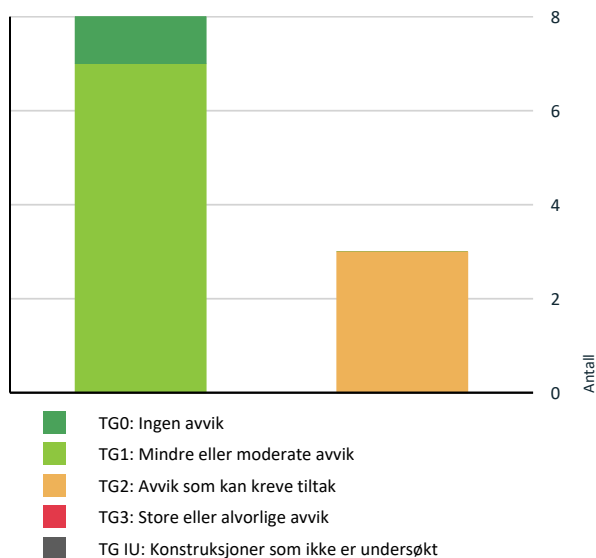
[Gå til side](#)

### Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- På byggetegninger er det inntegnet en port på begge sider av bygget. Det er i dag bare port på fremsiden.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
- Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
- Fliser på bad på gulv, vegger, toalettrom, teknisk rom, vaskerom og i ganger o.l er det utført stikkkontroller for bom i flis. Alle fliser er ikke kontrollert.
- Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
- Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
- Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik eller svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

## Oppsummering av avvik

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

### Naust

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vann** [Gå til side](#)

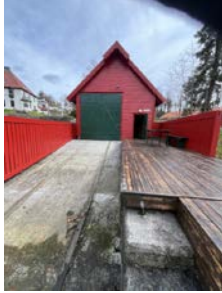
#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## NAUST



**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
Byggeår er ukjent

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking:

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- En del mosevekst på nordsiden og enkelte knekte takstein.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

- Jeg anbefaler vask av yttertaket og utskiftning av knekte teglstein.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag:

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner, pipe og nedløp er besikket fra bakkenivå. Det er ikke montert takrenner på "garntrekket" på fremsiden av bygget.

Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

## 1 TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er vindtetting/gipsplater på ene siden av bygget. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.



## 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon:  
Takkonstruksjon av selvberende w-takstoler



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dører:

Profilert malt entrédør og dør ut til kaien. Det er også to store naustdører i front som fører til båtslippen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

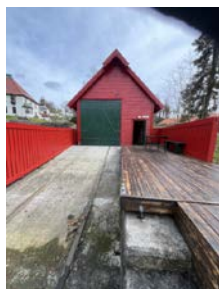


## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Naustet har betongbrygge med dekke og rekkverk av malt tre på fremsiden ned mot sjøen. Det er båtslipp og trekai som ligger helt ned mot sjøen.



# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater:

Innvendige overflater er betonggulv og synlig bindingsverk/takkonstruksjon. Det er laget til arbeidsbenk, utslagsvask og hyller for oppbevaring i naustet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.

Høydeforskjell er ikke målt i naustet da gulvet er laget til med fall utover bygget mot sjøen. Slik at vann fra båter og lignende renner ut av bygget. Det er ikke registrert større sprekker eller riss og gulvet fremstår godt holdt.

Punktet er ikke vurdert iht NS3600, da dette er et naust og bygget for denne bruk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vann

#### Beskrivelse

Vann:

Naustet har vannpumpe, ca 1000 liter vanntank og det er lagt plastledning i elven slik at vann kan pumpes inn i nøstet for bruk til spyling o.l.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannpumpe.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer. Sikring skap er lokalisert innvendig og utvendig.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

# Tilstandsrapport

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja -Vurdering er gjort utifra manglende samsvarserklæring, ingen tilsyn de siste årene og alder på anlegget. Det anbefales å gjennomføre en elk kontroll hvert 5 år, men minimum hvert 12 år. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Fuktsikring og drenering:

Det er drenering fra byggeår. Boligen ligger over terreng og drenering har sekundær betydning.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforhold:

Tomten ligger i et relativt flatt terreng og er opparbeidet med gruset innkjørsel, beplating, treterrasse/brygge.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS:

Punktet er vurdert som en sjøeiendom og er vurdert for denne bruk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert snøfangere på yttertaket. Dette var et krav ved oppføring av bygget.
- I henhold til kommunedelsplan/NVE ligger eiendommen i et område som er utsatt for stormflo.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Snøfangere må monteres for å oppfølge krav ved oppføringstidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

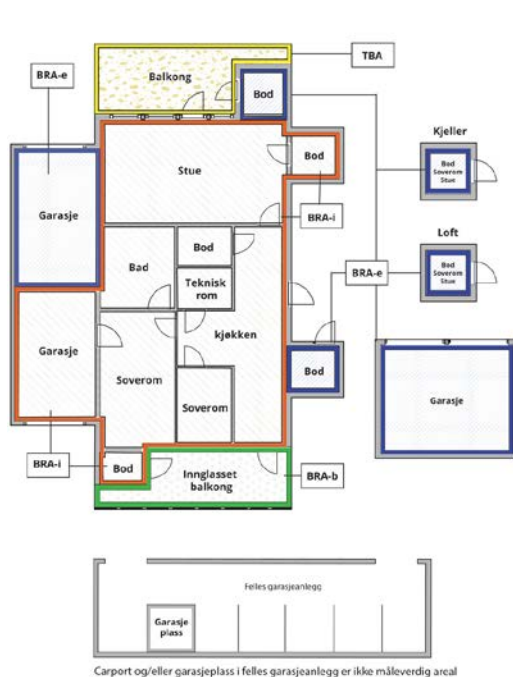
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		68		68	35
<b>SUM</b>		<b>68</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med laser.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - På byggetegninger er det inntegnet en port på begge sider av bygget. Det er i dag bare port på fremsiden.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Deler av trebrygge ble reparert i vår/vinter pga isgang.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Raymond Skaar	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	14	22		0	398 m <sup>2</sup>	( AMBITA)	Eiet

### Adresse

#### Hjemmelshaver

Rita Kristin Hannevik Tørressen  
Eirik Hannevik Tørressen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Naustet ligger sentralt til ved Gamlehaugen på Fantoft med nærhet til det meste. Eiendommen ligger i et populært og attraktivt område.

### Om tomten

Selveier tomt på 398 m<sup>2</sup>. Tomten ligger i et relativt flatt terreng og er opparbeidet med gruset innkjørsel, beplating, treterrasse/brygge.

### Byggemåte

Naust oppført på ringmur av betong. Støpt gulv innvendig. Yttervegger og bindingsverk er av tre, utvendig kledd med liggende malt bordkledning. Taket er av typen saltak tekket med teglstein.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.12.2003		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.02.1996		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BE1250>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



BERGEN KOMMUNE  
BYUTVIKLING

Konseptbygg  
Postboks 406 Nesttun  
5853 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200312621/2 og 965102 RUBI	BYG - 5210	15.12.2003

**FERDIGATTEST**

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1


Gnr 14	Bnr 22
Tiltakets adresse	GAMLEHAUGVEGEN
Tiltakets art	Nybygg - Naust
Tiltakshaver	Edvin Martin Larsen

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarshavende, stemplet byggesaksavdelingen 11.12.03.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarshavende at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.

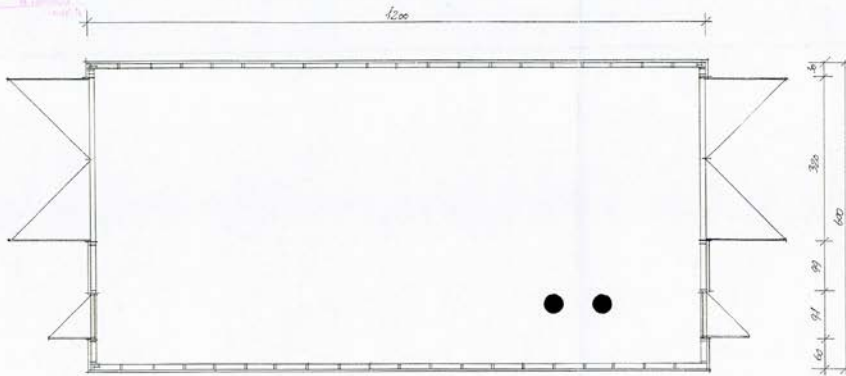
*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200312621.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

  
Hans Frugård  
seksjonsleder

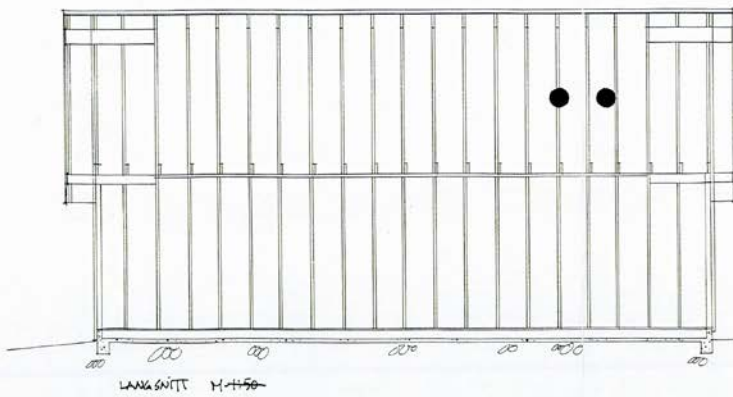
  
Rune Birkeland  
saksbehandler

Saksnummer 200312621 Side 1 av 1

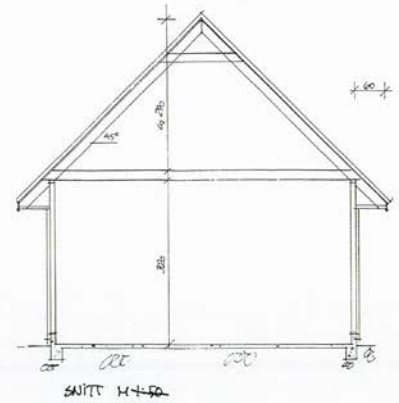


PLAN H-150

BERGEN KOMMUNE  
Byutvikling  
Alder nr. \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_  
Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
Mottatt: **15. FEB. 1996**  
Behov: **965102**  
Classif.: \_\_\_\_\_



LANGSNITT H-150

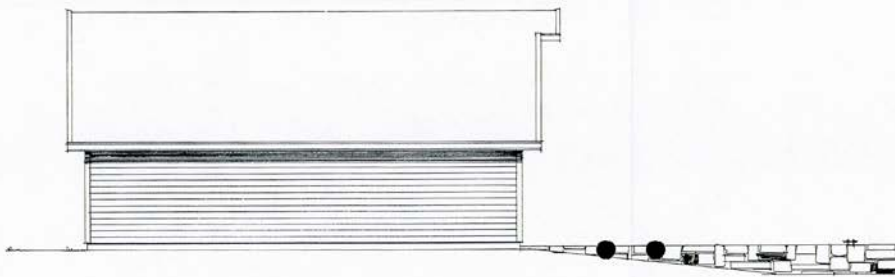


SNITT H-150

NAVST FOR GARD OG BEENT KNUDSEU  
FLØSAWEX I FANA BERGEN 02.02.96

FA SADER M. 1:100

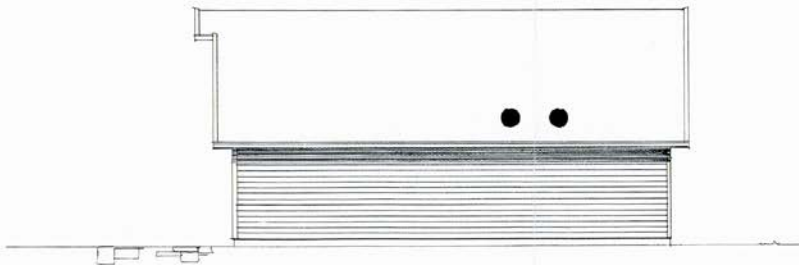
Byrået: RØNNEBY  
Byutvikling  
Arkiv nr. \_\_\_\_\_ Dok.nr. \_\_\_\_\_  
Kontrollsaknr. \_\_\_\_\_  
Mottatt: 15. FEB. 1996  
Saksnr. 965102  
Oppmålingssaksnr. \_\_\_\_\_



NORD



VEST



SØR



ØST

NAVST FOR GARD OG BEINT KNUDSEN  
FLOSANGER I FANA BERGEN 06.02.96 Søren



BERGEN  
KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000  
Dato: 29.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/22/0/0  
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



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

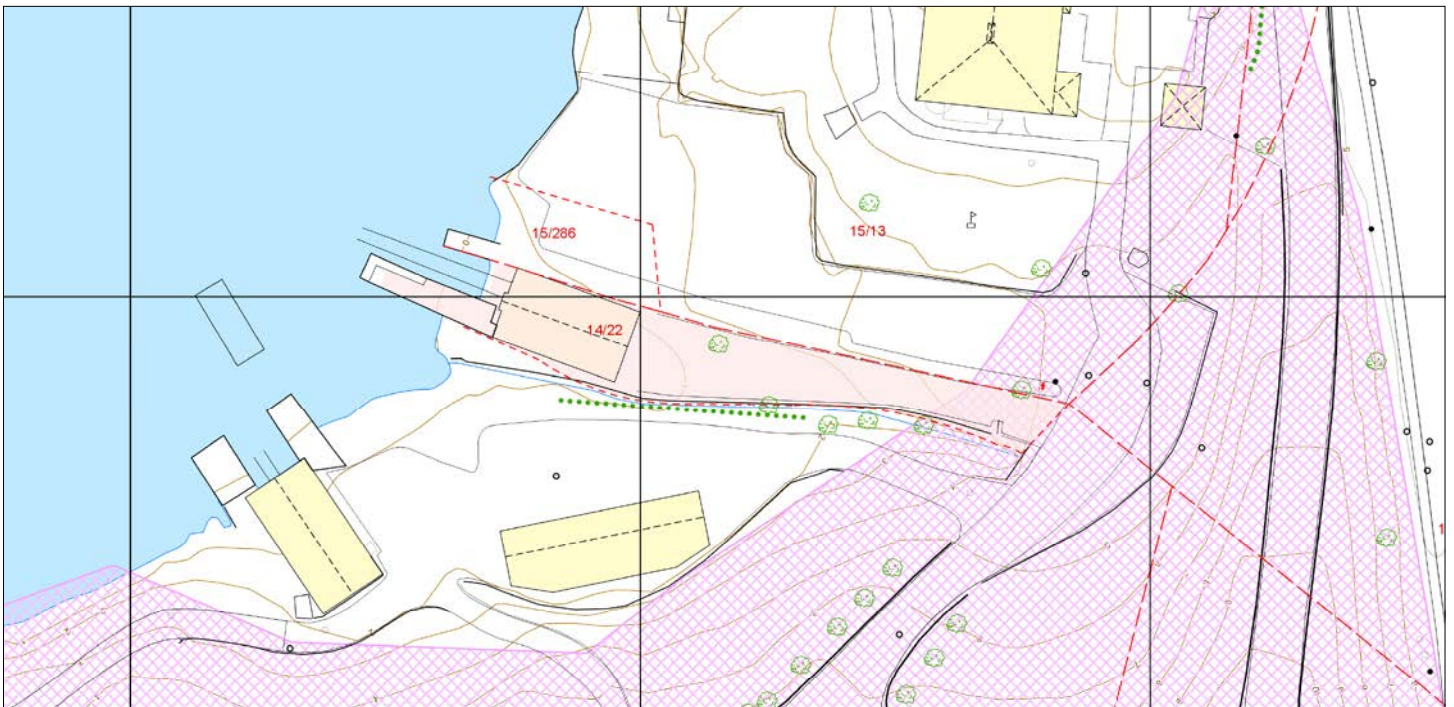


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4:1:500  
Dato: 29.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/22/0/0  
Adresse: <adresse>



—•— Eiendomsgrense - sikker	..... Registrert tiltak anlegg	☺☺ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	•••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	— Gangveg og sti	● EL belyningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⚓ Fastmerker
■ Fredet bygg	☺ Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 14/22/0/0  
Utlistet 29. januar 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258699186	Grunneiendom	0	Ja	398,3 m <sup>2</sup>	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">62410000</a>	34	FYLLINGSDALEN/FANA. GNR 16 BNR 4 MFL, LANGEHOLMEN RO- OG PADLEANLEGG	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2017	<a href="#">201212281</a>	0,3 %
<a href="#">5120400</a>	30	FANA/FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. VESENTLIG ENDRING AV FJØSANGERKRYSSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	<a href="#">200021401</a>	< 0,1 % (1,4 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">62410000</a>	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,3 %
<a href="#">5120400</a>	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## 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
<a href="#">66380000</a>	35	Fana/Årstad/Fyllingsdalen. Gnr. 14, 15 OG 17, E39, sykkelstamvei, Fjøsanger - Kristianborg, delstreking 4	<a href="#">202220576</a>	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	99,6 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	6800 - Kombinerte formål	Kombinerte formål i sjø & vassdrag	KO	0,3 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	99,8 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	96,8 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15700000</a>	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	99,7 %
15700000	1 - Nåværende	521 - Småbåthavn	0,3 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">52700000</a>	30	FANA. NORDÅSVATNET, SMÅBÅTHAVN OG FRIOMRÅDE	3	-
<a href="#">15640000</a>	30	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS	3	<a href="#">199706428</a>
<a href="#">63870000</a>	35	FANA. GNR 15 BNR 70, 570, GAMLEHAUGVEGEN	2	<a href="#">202220457</a>
<a href="#">64140000</a>	35	FANA. GNR 15 BNR 13, 286, GAMLEHAUGVEGEN 20	10	<a href="#">201324544</a>
<a href="#">15640001</a>	31	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., PARADISSTRANDEN	3	<a href="#">200909119</a>
<a href="#">62790000</a>	35	FANA. GNR 13 BNR 9 MFL., STATSMINISTER MICHELSENS VEG 38, REKSTENBYGGENE	5	<a href="#">201521485</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 29. januar 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

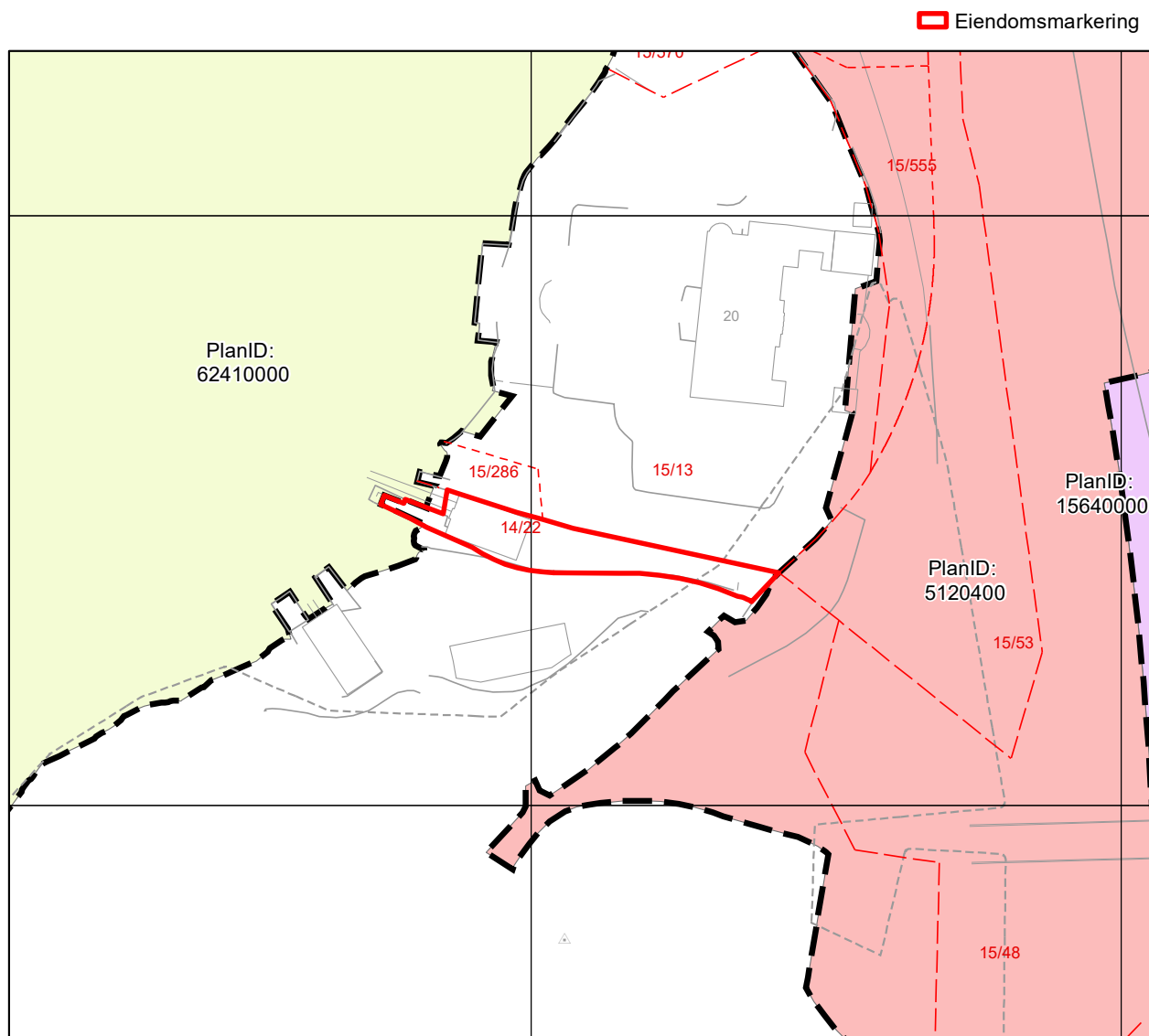
# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/22/0/0  
Dato: 29.01.2026 Adresse:



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
5120400, 62410000





# Reguleringsplan på grunnen

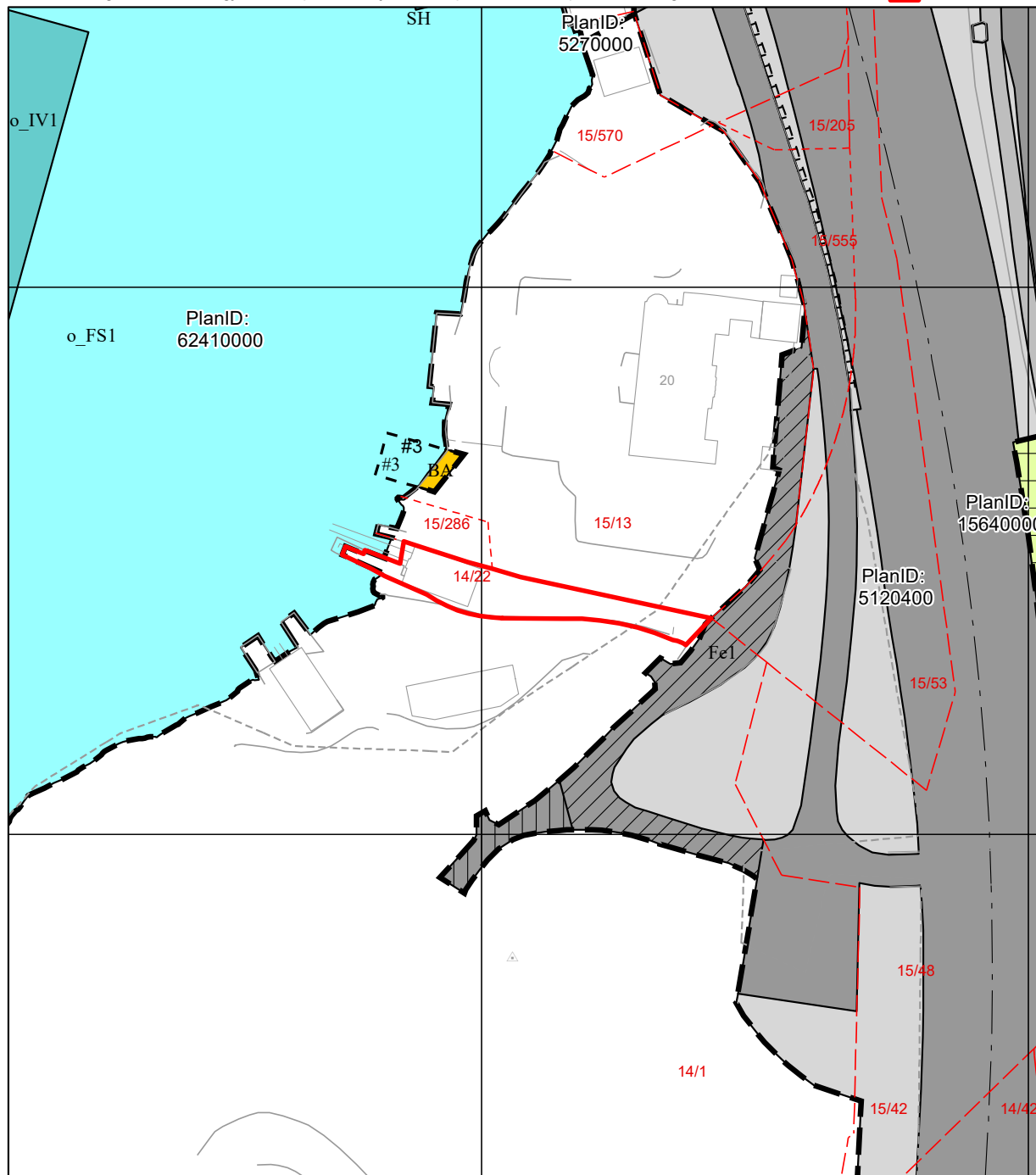
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/22/0/0  
Dato: 29.01.2026 Adresse:



BERGEN  
KOMMUNE


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

 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### Juridisklinje

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1221 - Regulert senterlinje

 1227 - Regulert støyskjerm


### Bestemmelsegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

### Plangrense

 Reguleringsplanomriss


### Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


### Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Privat vei

 Friluftsområde (på land)

 Privat småbåtanlegg (land)


 Felles avkjørsel


### Arealformål PBL §12-5


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

 1001 - Bebyggelse og anlegg

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

 6230 - Småbåthavn

 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

 6760 - Idrett, vannsport




BERGEN  
KOMMUNE

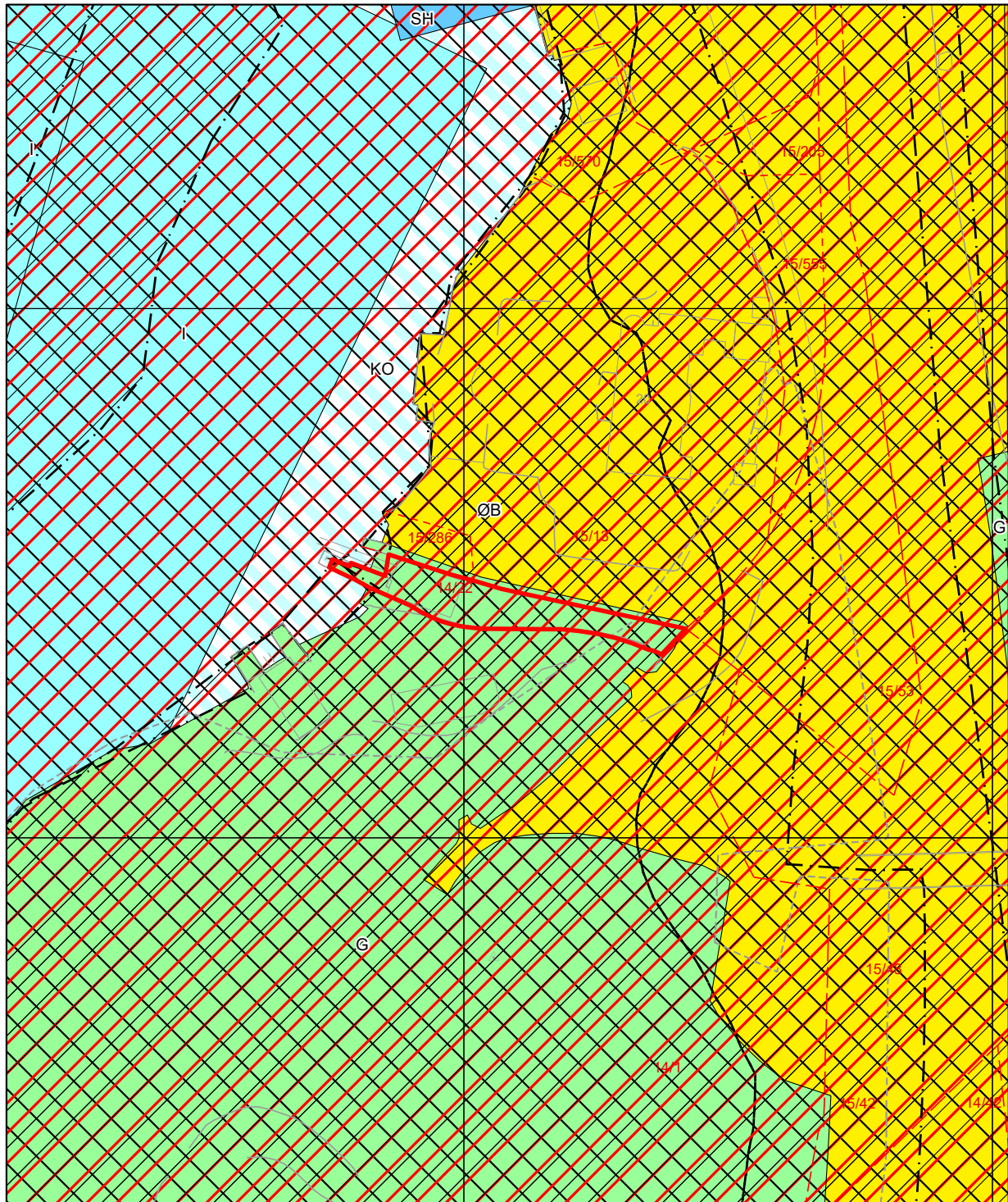
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten    Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000        Gnr/Bnr/Fnr: 14/22/0/0  
Dato: 29.01.2026        Adresse:





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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn landskap		Grønnstruktur
	Angitthensyn naturmiljø		Småbåthavn
	Faresone		Friluftsområder
	Infrastruktursone		Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN  
KOMMUNE

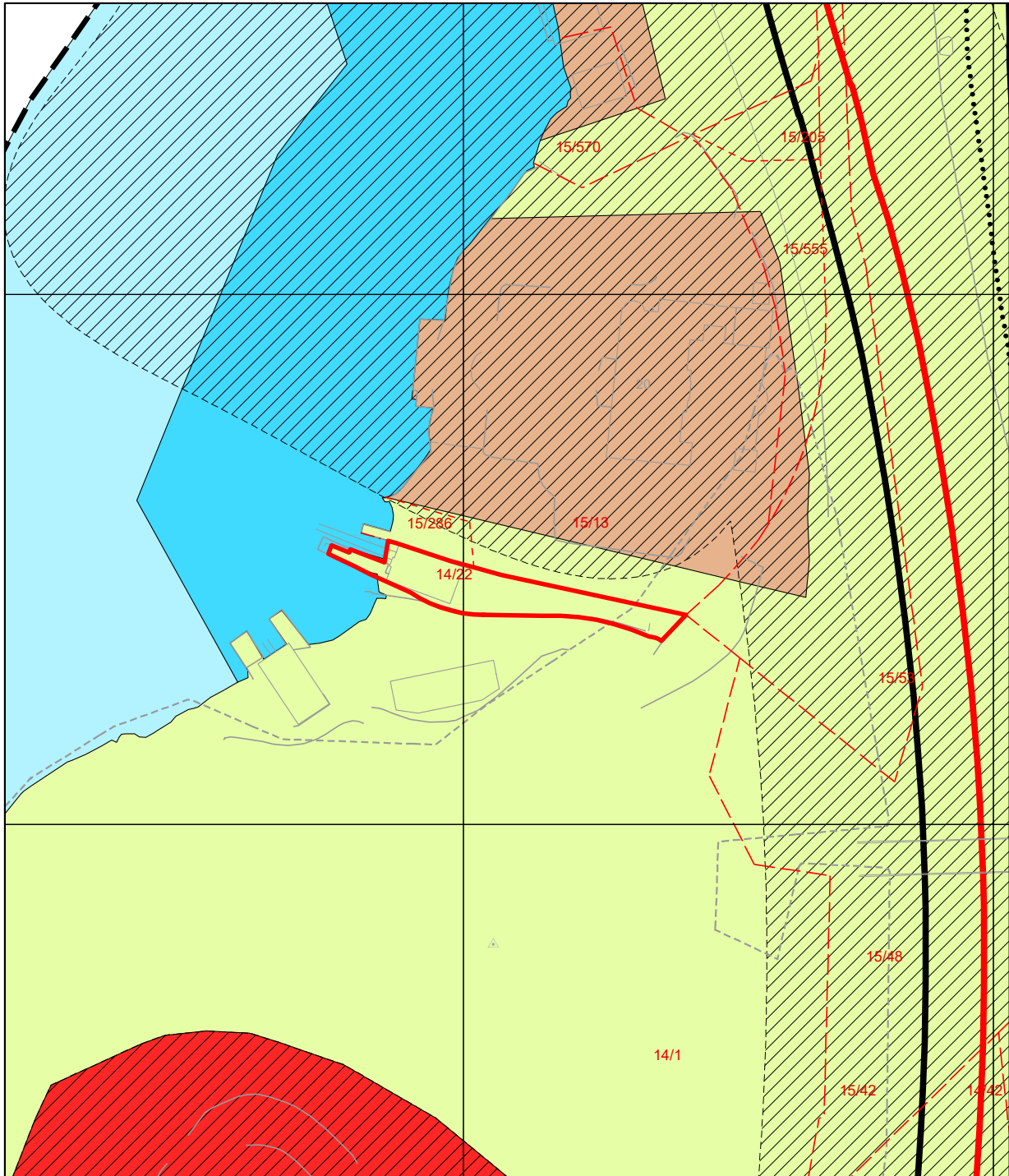
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/22/0/0  
Dato: 29.01.2026 Adresse:















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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

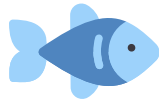
 Kommunedelplangrense	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>
 G/S-veg	 Offentlig bebyggelse (N)
 Fjernveg, fremtidig	 Annet byggeområde (N)
 Fjernveg	 LNF-område (N)
 Grense for restriksjonsområde	 Vannareal for alment friluftsliv (N)
 Arealformålgrense	 Småbåthavn (N)
 Andre restriksjoner	

# Nabolagsprofil

4601-14/22/0/0

## Avstand til sjø

24 m



## Offentlig transport

Bergen Flesland	14 min	
Bergen Linje F4, L4, R40	10 min	 5.8 km
Fjøsangerkrysset Totalt 9 ulike linjer	8 min	 0.6 km
Langegården Linje 14, 49, 51	8 min	 0.6 km

## Avstand til byer

Bergen	12 min	
Stavanger	4 t 23 min	

## Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Fjøsanger	11 min	
Credokirken	25 min	

## Havner i området

- Bergens Motorbåtforening - Gjest...



## Aktiviteter

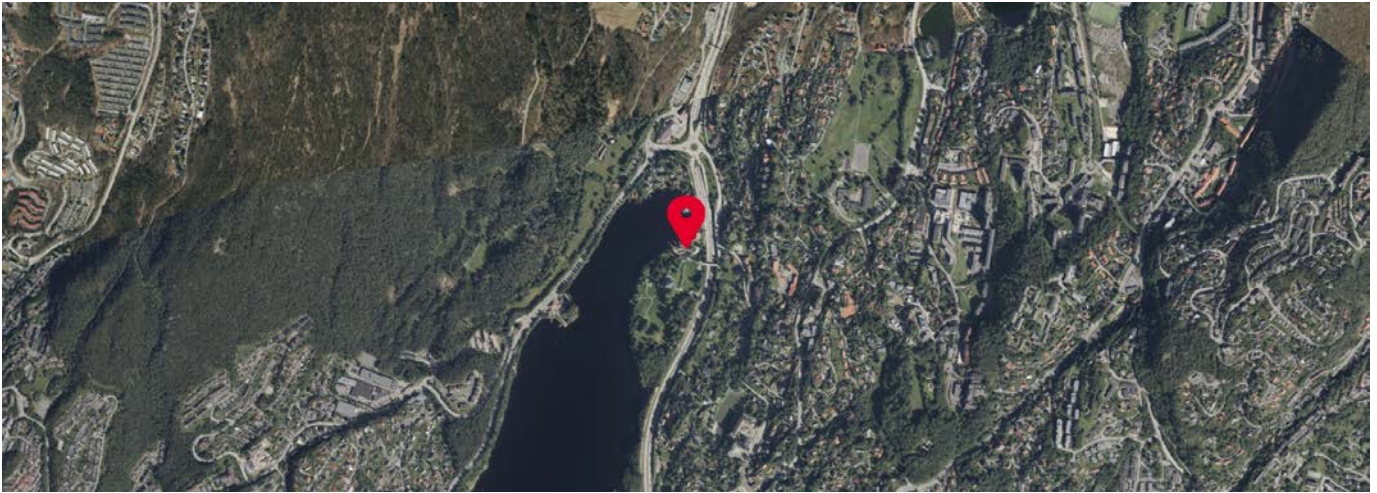
Høyt & Lavt Bergen	10 min	
Fana Golfklubb	12 min	
Nordnes Sjøbad	16 min	
Lucky Bowl Bergen	13 min	
Vannkanten	14 min	
Bowling1 Vestkanten	14 min	
Vestlandske setermuseum	15 min	
Sletten Ridesenter	16 min	

## Sport

Paradis fotballbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min	 0.7 km
Storetveit skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min	 0.9 km
Fantofthallen klatre- og Tr.senter	22 min	
Paradis Helse	21 min	

## Dagligvare

Rema 1000 Fjøsanger PostNord	10 min	 0.7 km
Spar Fjøsanger Post i butikk	12 min	 0.9 km



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Gamlehaugen  
5230 PARADIS

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre