



aktiv.

Alvøveien 145, 5179 GODVIK

**Sjelden mulighet | Enebolig med
sjel, sjarm og vakre utearealer
idylliske omgivelser. Sjøutsikt |
Solrik hage med uthus**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Karoline Solheim
Tor Henning Endresen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total 109/125 kvm
Tomtstr.: 377.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1506250044

Velkommen til Alvøveien 145!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Alvøveien 145! En sjelden mulighet i Alvøen, sørlandsidyll i Bergen. Denne eneboligen med sjarm og sjel kan by på blant annet solrike uteplasser, skjermede utearealer, innredet uthus, sjøutsikt og originale detaljer kombinert med godt vedlikehold og moderne løsninger. Eiendommen har 3 soverom og flere stuer, den har også et uthus som brukes som gjesterom. Den gjennomtenkte planløsningen i boligen skaper flere sosiale soner for familie og venner.

Kort fortalt:

- Idyllisk beliggenhet i Alvøen
- Nærhet til sjø
- Nydelig utsikt
- Unik eiendom
- 3 soverom (4 soverom)
- 3 stuer (2 stuer)
- Uthus som brukes som gjesterom
- Mange flotte uteplasser rundt boligen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, Entré/ trapperom, åpen mellom gang

BRA-e: 6 m² Bod 1: 6 m²

BRA-e: 10 m² Bod 2: 10 m²

2. etasje

BRA-i: 32 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse

13 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Måling av loftsetasje er vanskelig på grunn av nivåforskjeller og skråtak i følge takstmann.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

377.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er beregnet til 377,8 m², og befinner seg ca. 5 m.o.h.

Tilkomst fra vei/gate. Trappeadkomst (natursteinstrapp) opp til boligen. Plen mot øst og vest. Terrasser mot vest i flere nivåer.

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1870. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Tomtens terreng er noe fjell og trappede terrasser, med noe plen

Beliggenhet

En sjelden mulighet i Alvøen. Nydelig enebolig med sjarm, personlighet, originale detaljer og flere usjenerte, idylliske uteplasser. Huset ligger blant idyllisk småhusbebyggelse i hjertet av Alvøen med utsikt mot sjøen og gode solforhold. Det nærmeste man kommer sørlands-idyll i Bergen. Det koselige uthuset i hagen gir eiendommen en ekstra dimensjon. Dette benyttes også som gjestehus.

Området består av vakre hus med originale detaljer, romantiske turstier, sjø og idyll. Alvøen er et av landets eldste og best bevarte industristeder og har fabrikk-bygninger, Alvøen hovedbygning og et førtitalls små og velholdte arbeiderboliger fra 1800-tallet. Her har man alt man måtte ønske seg av flotte park- og grøntområder utenfor inngangsdøren.

Boligen utstråler en lun, hjemmekjær følelse med en fantastisk atmosfære. Fasaden er flott vedlikeholdt over tid, hvor fokuset har vært på å bevare de originale detaljene som bidrar til at huset i sin helhet framstår svært sjelfullt.

Her har du gode lysforhold med lys fra flere himmelretninger og en sjelden balanse mellom gammelt og nytt. I boligen har man bevart de flotte originale detaljene med riktig vedlikehold over tid.

Nærområdet byr på alt man måtte ønske seg. Flotte turløyper i naturskjønne omgivelser, grøntområder og sjø. Alvøen rideklubb ligger kun få minutters gange fra boligen, en svært populær rideklubb i Bergen. Daglighandelen gjøres på Rema 1000, kun 5 minutters kjøring fra boligen. Ønsker du et bredere servicetilbud ligger Vestkanten storsenter kun ca. 7 minutters kjøring fra boligen. Storsenteret tilbyr flere merkevarebutikker, dagligvarehandel, badeland, ishall, bowling, samt ulike caféer og restauranter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Håkonshella Fus barnehage: 1,7 km.

Myren gårdsbarnehage: 1,8 km

Kladden Kanvas-barnehage: 2,5 km.

Skoler:

Alvøen skole: 1,4 km.

Kjøkkelvik skole: 5,2 km.

Sandgotna skole: 6,5 km.

Olsvikåsen videregående skole: 5,9 km.

Laksevåg videregående skole: 8,9 km.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp rett i nærheten hvor man kan ta linje 42 og 49.

Bygningssakkyndig

Terje Dyngeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Sidehengslet, og med hasper (i gammel stil). I tillegg er det Velux-vinduer i takkonstruksjon. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. I front av bolig er det en terrasse med skifer, bak huset er det flere treterrasser i forskjellige nivåer. Det er en gråsteinstrapp opp til inngangsparti, gråsteinstrapp opp til nivå på bakside av bolig, og tretrapp siste avsats opp til terrasse bak bolig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert bad i 2016

Arbeid utført av: Eiken Byggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt gulv på bad ved renovering av bad. Ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved kraftig regn kan det dryppe litt vann fra over venstre vinduskarm på kjøkkenet. Det er ikke isolering der, og tørker fint. Dette har skjedd 2 ganger iltiden vi har bodd i huset.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulv er skjeve som følger av at det er et gammelt hus.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi hadde noen mus på besøk, men har ikke sett noen de siste 4 årene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny terrasse i bakhage. Restaurering av uthus

Arbeid utført av: Alvøen Rehab

Innhold

Innholdsrik bolig for hele familien med følgende innhold:

1. etasje:

BRA-I

77 m². Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, Entré/ trapperom, åpen mellom gang

BRA-E

6 m². Bod 1: 6 m²

BRA-E

10 m². Bod 2: 10 m²

2. etasje:

BRA-I

16 m². Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

Entré/trapperom |

Malt tregulv. Vegger med malt panel. Himling med synlige bjelker.

Stue 1 |

1-stavs eikeparkett. Tømmervegger. Himling med synlige bjelker. Kakkellovn.

Stue 2 |

1-stavs eikeparkett. Tapetserte vegger. Himling med synlige bjelker.

Stue/spisestue |

Lyse gulvfliser i kjøkkendel. Gulv i spisestue har 1-stavs eikeparkett. Vegger med panel og tapet. Flott vedovn varmer opp kjøkkenet og etasjen ellers. Utgang til hage/ uteområdet mot vest. Kjøkkeninnredning fra IKEA i lys utførelse. Benkeplate av eik, og med dobbel oppvaskkum . Høyt servantbatteri i gammeldags stil. Overskap og vitrineskap. Integrerte induksjonstopp og ovn. Plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplate ved kokesone er av komposittmateriale i lys utførelse.

Bad/vaskerom |

Flott gulv med historiske fliser i 6-kantformat. Nedsenket gulv i dusjsone med små fliser (mørke). Vegger med tømmer, panel og flis. Baderomsmøbel med skuffefronter

og dobbel servantplate i porselen. Speilskap med lys og hyller. Vegghengt wc, samt wc-møbel med slagdører og porselensservant. Svingbare dusjdører, og dusjing direkte på flis/overflater. Dimbare downlights. Opplegg for vaskemaskin.

Trapperom 2.etasje |

Laminatgulv (type flisemønster). Vegger/skråtak himling med panel.

Soverom 3 stk |

I 2. etasje finner man 3 flotte soverom. Tregulv, noen malte. Vegger med synlig tømmer (på ett rom), og ellers panel og panelplater. Skråtak/himling med panel. Ett soverom har skyvedørsfronter mot knevegg (garderobeløsning).

Standard

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tømmer konstruksjon og trepanel og noe malte plater. Innvendige tak har synlige takbjelker og har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap

TT Finans og Forsikring AS

Polisenummer

555105

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmekabler på badet, peis på kjøkkenet, samt kakkelovn i en av stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 19 071

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 659

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 6 659,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 182 679

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 730 717

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 130, bruksnummer 60 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:

4601/130/60:

19.10.1984 - Dokumentnr: 30107 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

23.09.1993 - Dokumentnr: 23196 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Anleggseksjonen.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1984 - Dokumentnr: 6360 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:130 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 456261 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:130 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på påbygg tomannsbolig/dør og vindusendring datert 12.09.88.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk utenom at kjøkkenet er utvidet utover det som fremkommer av tegningene. Bad og toalett er slått sammen til et rom. Spisestuen er åpnet mot det som så ut som gang på tegningene. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

I følge selger er det en stakekum for rørleggere i smauet utenfor badet. Rørene er isolert og har varmekabler, slik at vannet inn til boligen ikke vil fryse til is. Nabo i nr 147 har styring på dette hos seg og setter på varmekablene når det blir veldig kaldt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Ihht kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til øvrig byggesone.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
--------	-----------------	-----------------	------------	--------------

65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Alvøen	100,0 %
----------	--------------------	--------	--------------------------	---------

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
--------	-----------------	-----------------	------------	--------------

65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	100,0 %
----------	--------------------	--------	------------------------	---------

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
--------	-----------------	-----------------	------------	--------------

65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
----------	------------	--------	---	---------

65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,4 %
----------	------------	--------	---------------------	--------

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
--------	-------------------	--------------------	--------------

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

Planer i nærheten av eiendommen:

64320000 35 LAKSEVÅG. GNR 130 BNR 34, ALVØEN/ELLINGSHAUGEN 3 201501527:

Endelig vedtatt detaljregulering for området: LAKSEVÅG. GNR 130 BNR 34, ALVØEN/

ELLINGSHAUGEN. Hovedformålet med planen er å omregulere en tomt fra

barnehageformål til 2 eneboliger, og videreføre regulering for to andre eneboligtomter.

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Planlegging igangsatt med Kommuneplanens arealdel KPA 2027.
9260000 30 LAKSEVÅG. ALVØEN - KONGSHAMN - RAMSVIK 3 199707536: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1994 for området LAKSEVÅG. ALVØEN - KONGSHAMN - RAMSVIK.
130/20 301177804 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 10.03.2023 202310246.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 850 (Omkostninger totalt)

204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

Totalt kr: 173 680,-

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

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

01.09.2025

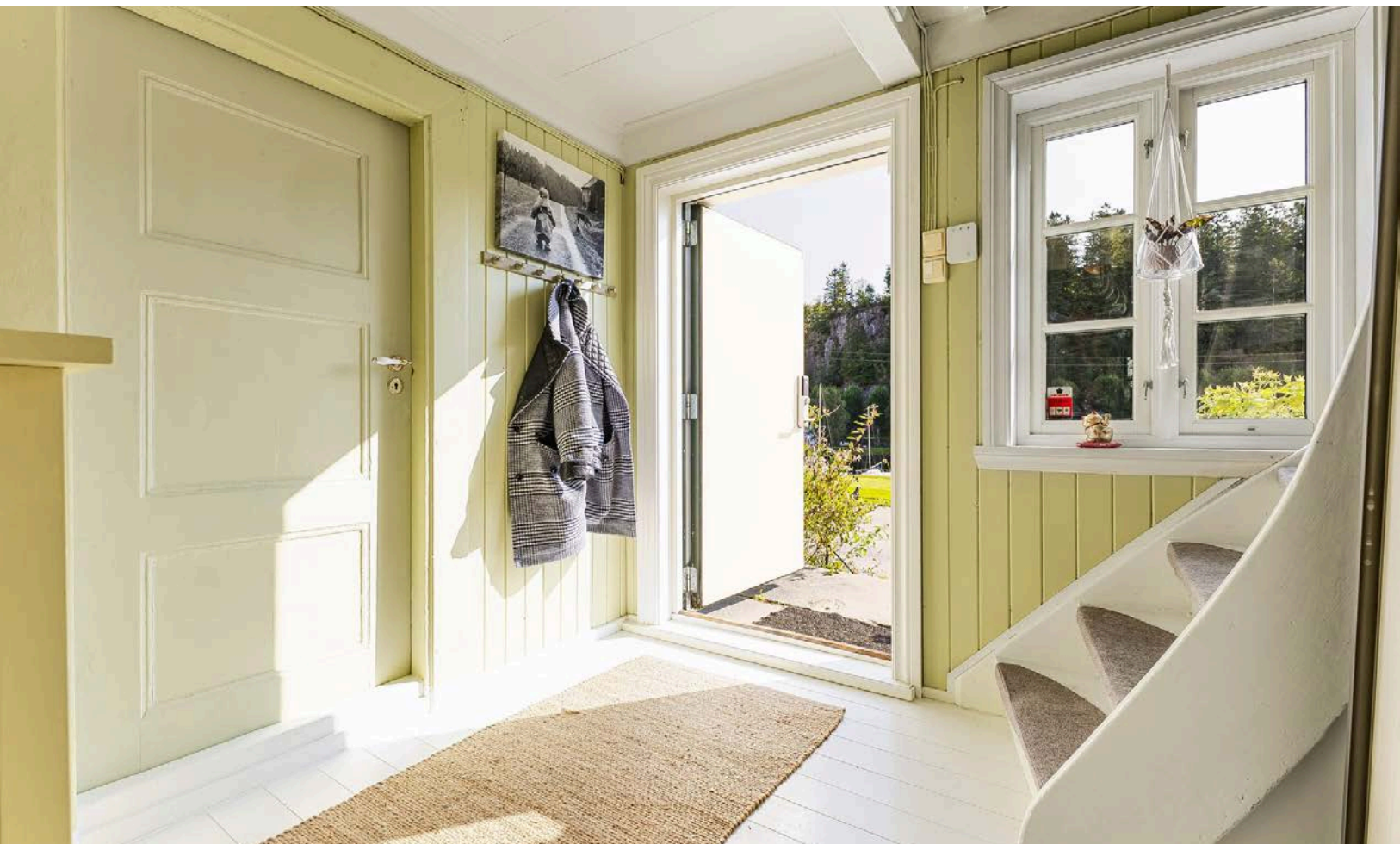


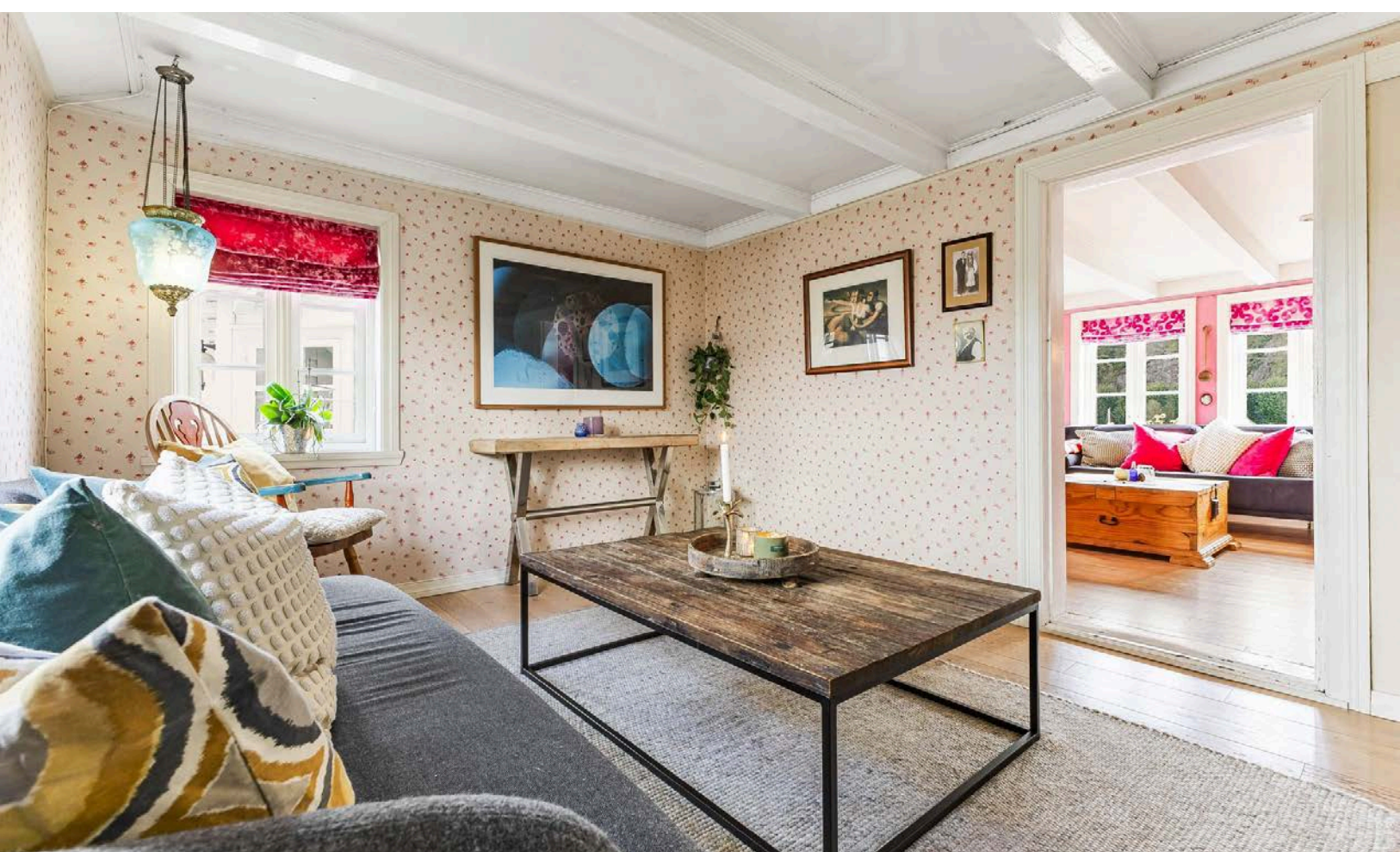






















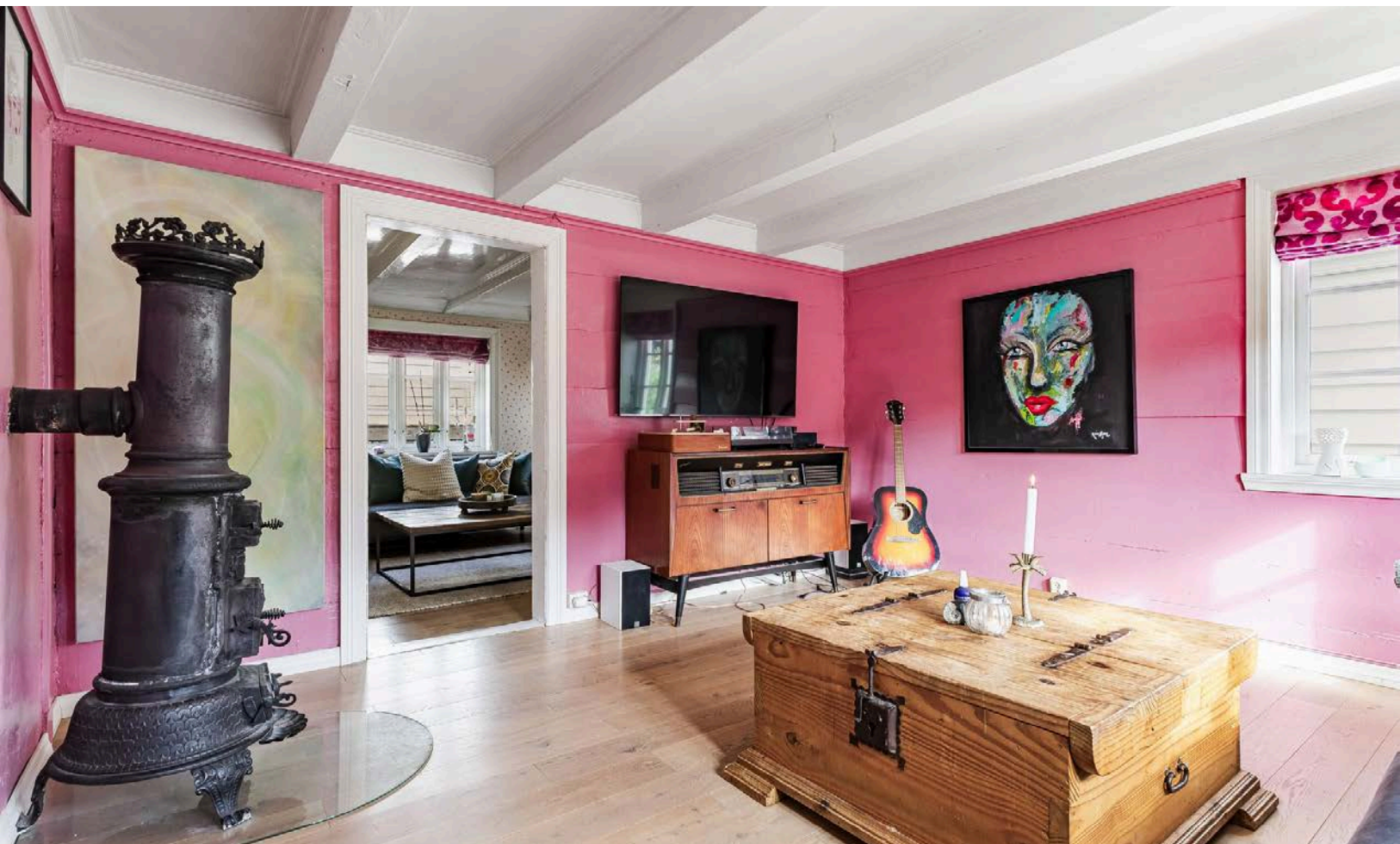


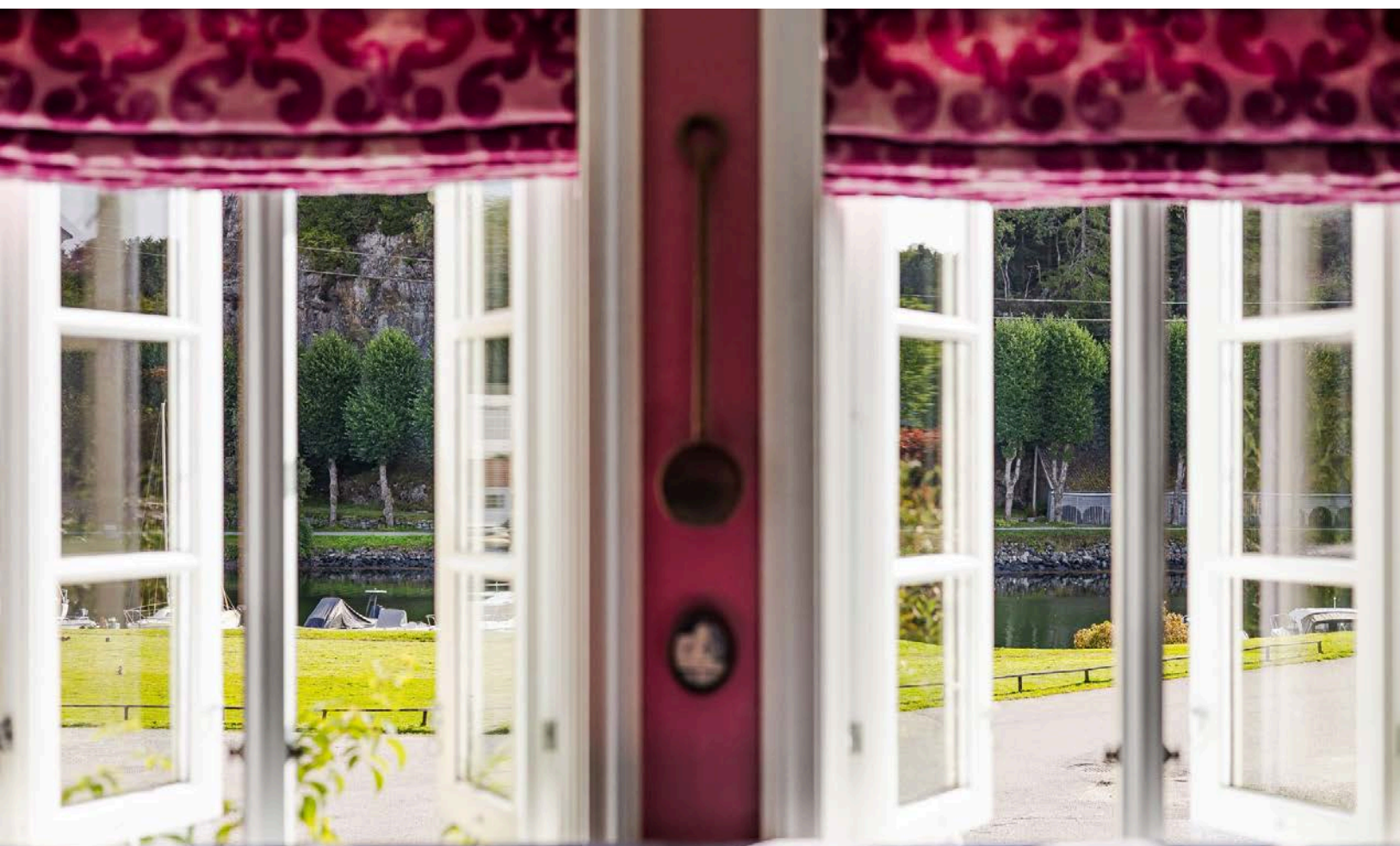














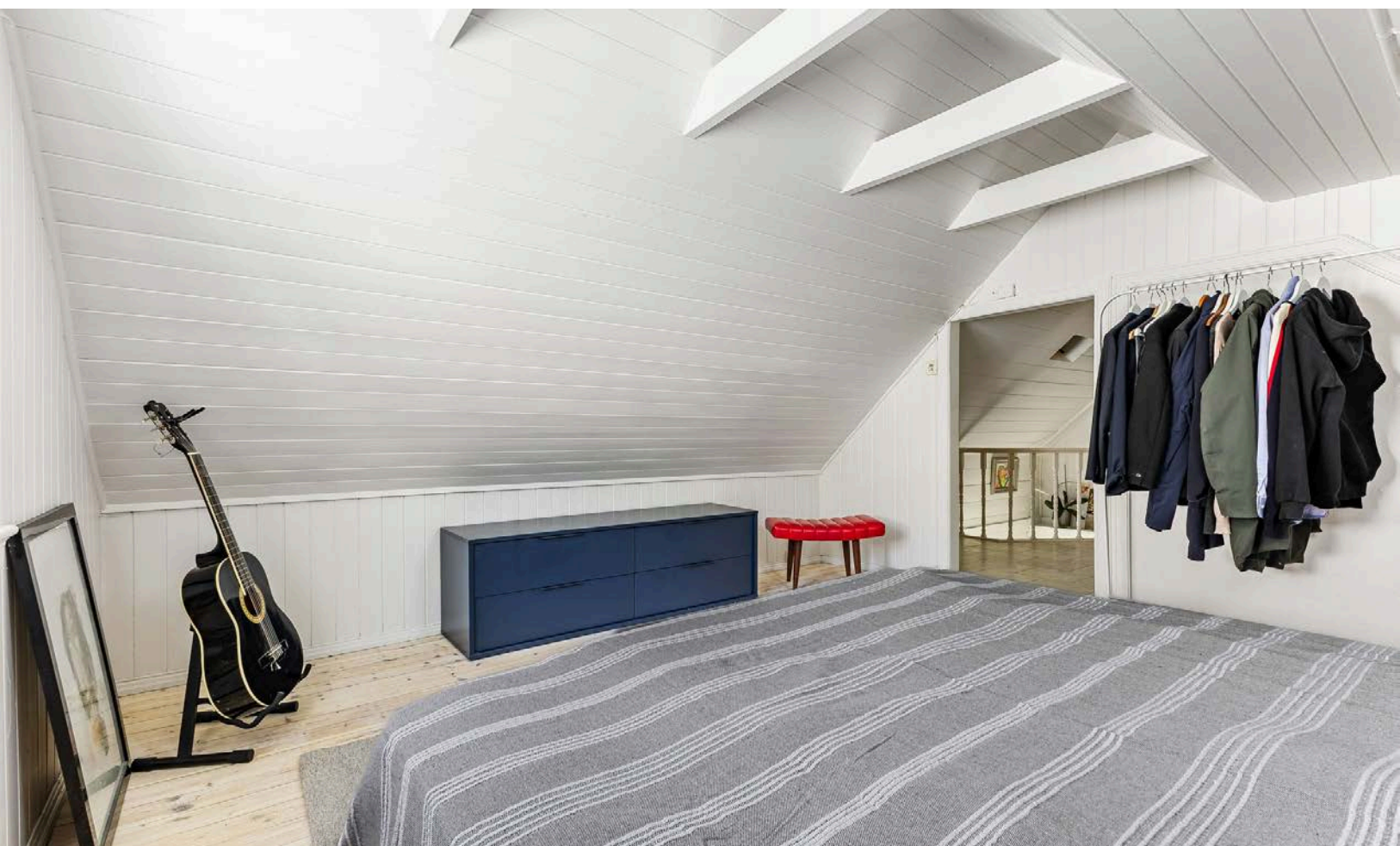


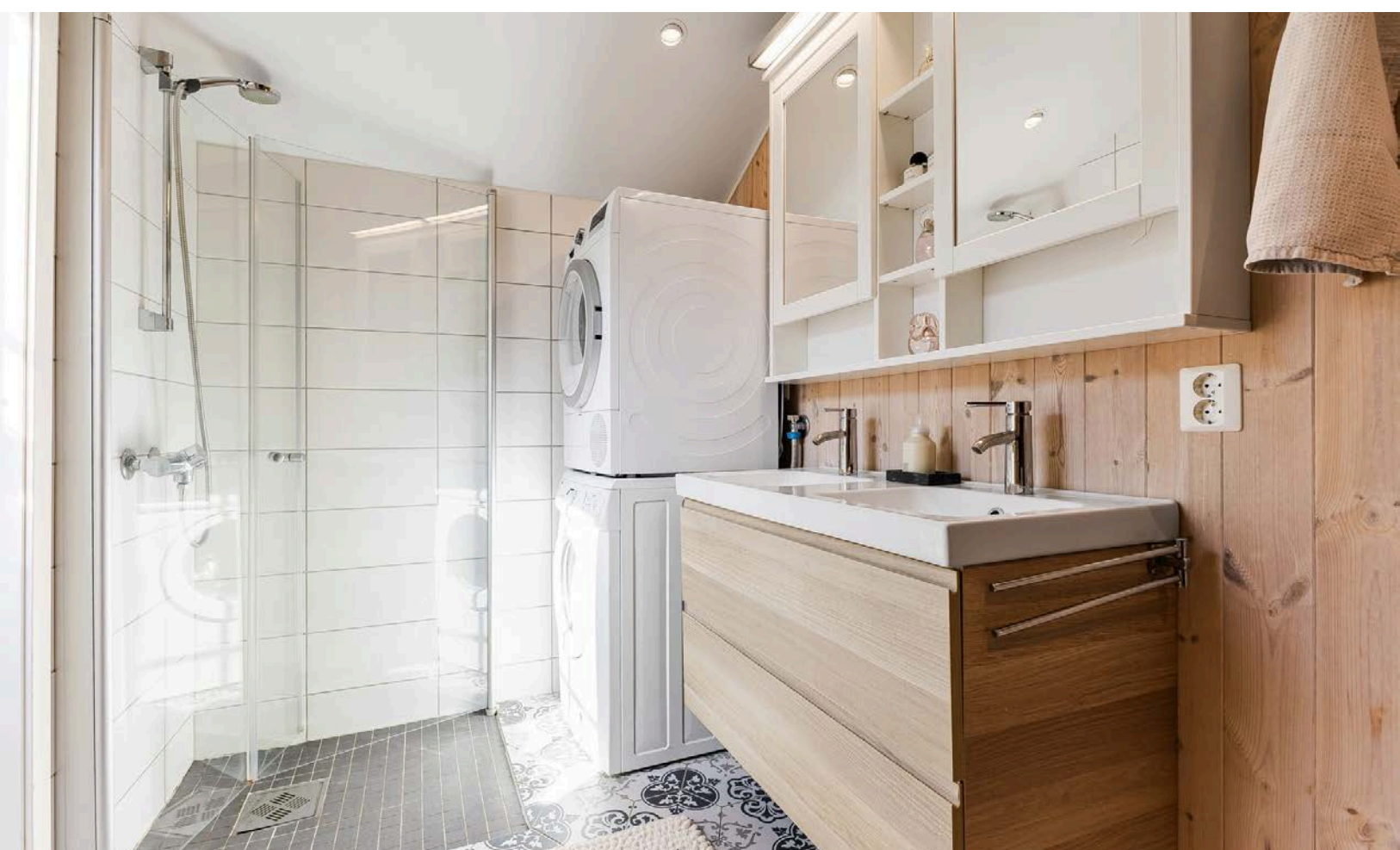


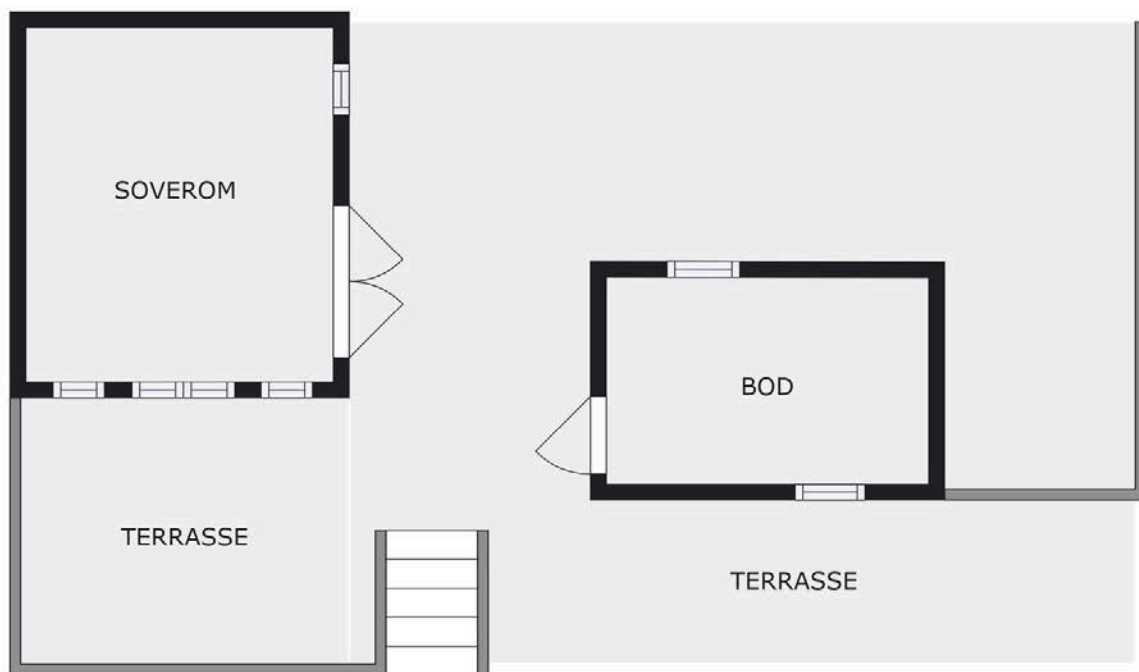


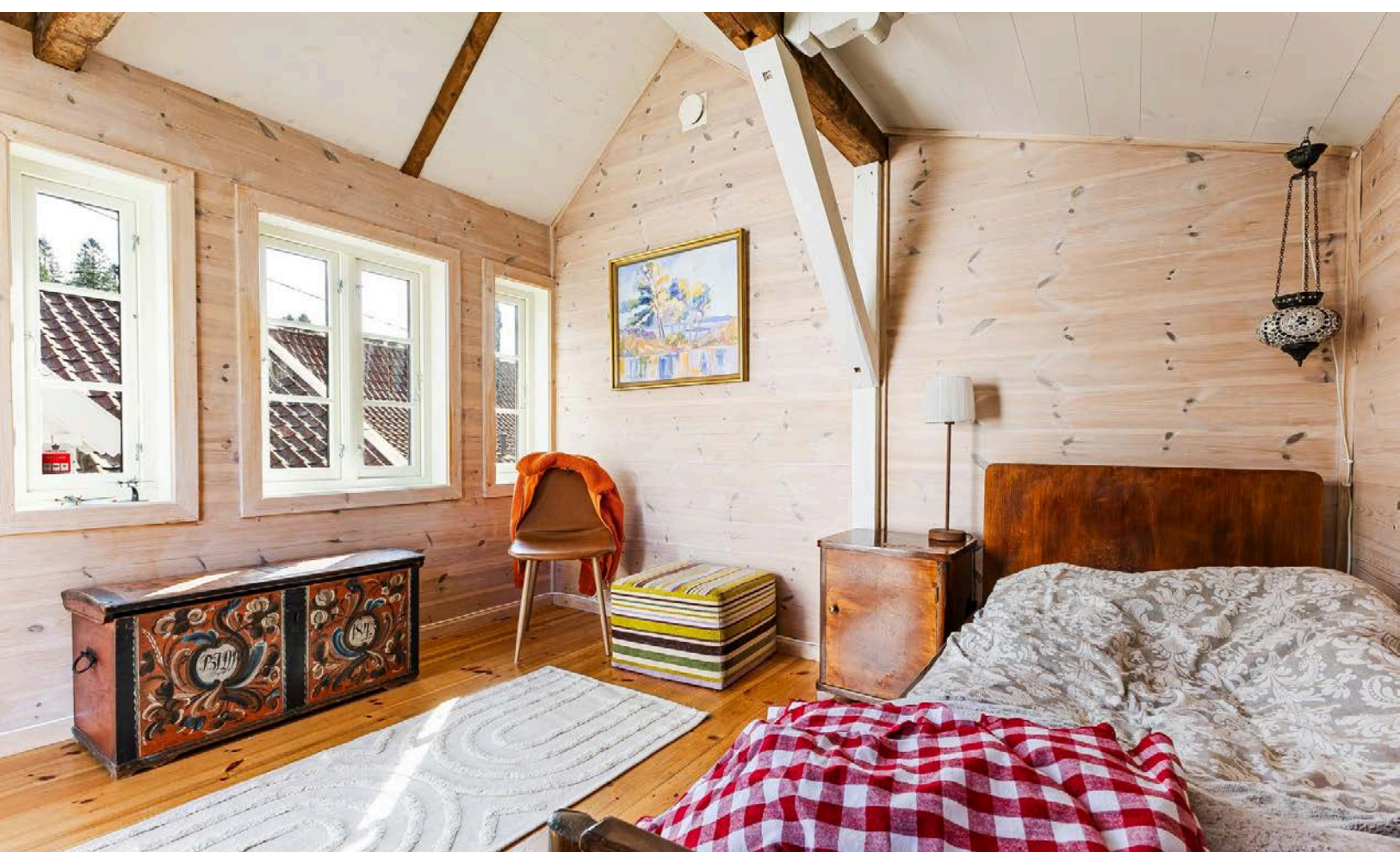


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Alvøveien 145, 5179 GODVIK



BERGEN kommune



gnr. 130, bnr. 60

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 19935-1506

Referansenummer: SD1630

Autorisert foretak: Murmester Terje Dyngeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Dyngeland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Terje Dyngeland

Terje Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
terjdy@online.no
930 85 010



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ytterkledning har noe råteskader, Veluxvinduer i takkonstruksjon har fuktskader, det er registrert malingsavskalling på tømmerkonstruksjon i soverom på loft, det er registrert løse steiner og store åpninger i natursteinstrapp, drenering sannsynligvis fra byggeåret. mangler en skapdørfront på oppvaskemaskin, mangler håndløper på trapp til loft, mangler rekkverk i trapp utvendig, deler av terassegulv har råteskader. Det er registrert en del skjevheter både i gulv og vegger, dette er normalt for boliger av denne alder og konstruksjon og er kun visuelt og ikke betydning for holdbarhet. Det taes forbehold om at det kan være forhold ved konstruksjoner som ikke er synlig og som takstmann ikke kan vurdere uten inngripende tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er plastrenner og nedløp på boligen. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med isolerglass i trekarmen. Sidehengslet, og med hasper (i gammel stil). i tillegg er det Velux-vinduer i takkonstruksjon. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. I front av bolig er det en terrasse med skifer, bak huset er det flere treterrasser i forskjellige nivåer. Det er en gråsteinstrapp opp til inngangsparti, gråsteinstrapp opp til nivå på baksida av bolig, og tretrapp siste avsats opp til terrasse bak bolig

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tømmer konstruksjon og trepanel og noe malte plater. Innvendige tak har synlige takbjelker og har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Eier var ikke tilstede og vegger inn til badet er utført i tømmerkonstruksjon, dusjvegger går mot yttervegger og dermed ikke mulig å gjøre hulltaking i vegger, det ble ikke registrert fukt ved søk i tilstøtende vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskemaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør skap montert på kaldtloft
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken montert på kaldloft 2 stykk er på ca. 104 liter.
Sikringskap montert i garderobeskap entre
Brannvarsler og brannslukningsapparat, brannsikkerhet.

Det foreligger ikke dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket, og takstmann har ikke brannfagelig kompetanse og kan derfor ikke vurdere om brannskille mellom boenheter er i henhold til krav. Det bør derfor gjøres nærmere undersøkelse av dette.

Takstmann har videre undersøkt om det er brannslukningsapparat og brannvarsler i boligen, noe som er funnet i orden.

Det settes derfor TGIU da brannsikkerhet mellom boenheter ikke er dokumentert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1870.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Tomtens terreng er noe fjell og trappede terrasser, med noe plen
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er registrert en septiktank på tomten, denne er ikke i bruk lenger, da avløp er tilkoblet offentlig avløp

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	125 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

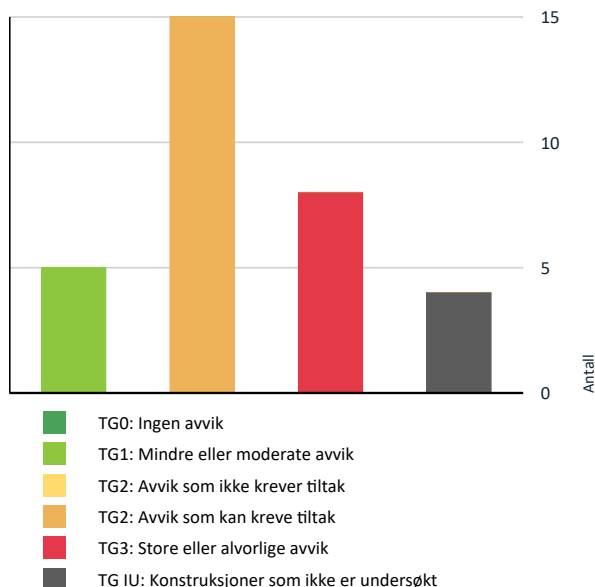
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring

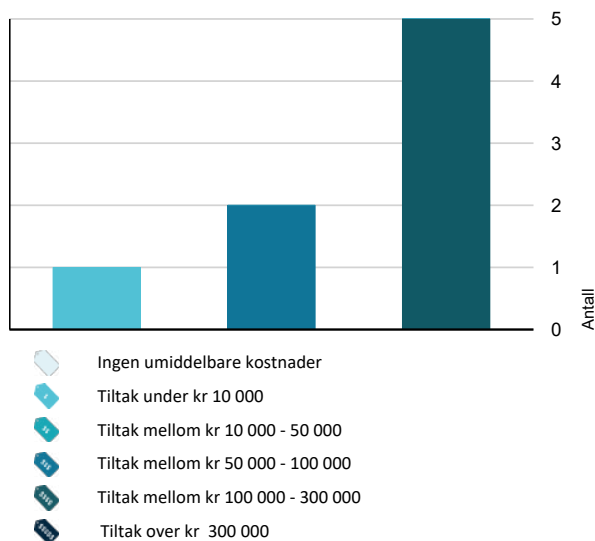
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

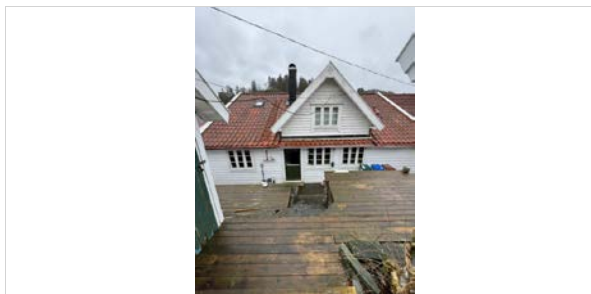
- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Byggets konstruksjoner er gammelt og deler bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Det er plastrenner og nedløp på boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangerer på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser manglende snøfanger

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i kledning, dette må kontrolleres nærmere

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Yttertak har nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er vanskelig tilkomst til kaldloft bak knevegger, deler av undertak er skiftet og det er vanskelig å konstatere om dette er gjort i henhold til god faglig utførelse og bør kontrolleres nærmere

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med isolerglass i trekarmen. Sidehengslet, og med hasper (i gammel stil). i tillegg er det Velux-vinduer i takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen av Velux- vinduene har behov for utskifting

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



velux vindu som ikke lar seg åpne og som har fuktskader

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I front av bolig er det en terrasse med skifer, bak huset er det flere treterrasser i forskjellige nivåer.

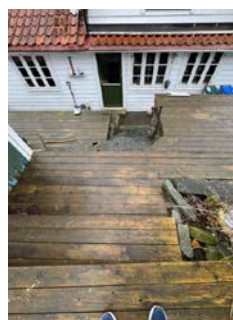
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Utvendige trapper

Det er en gråsteinstrapp opp til inngangsparti, gråsteinstrapp opp til nivå på bakside av bolig, og tretrapp siste avsats opp til terrasse bak bolig

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Gråsteinstrapp i front av bolig har løse steiner og store hull, rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav, det mangler rekkverk og sikring i tretrapp bak boligen, gråsteinstrapp bak bolig har tilsvarende mangler som i front av boligen.

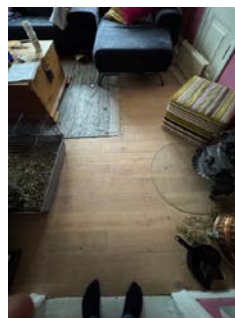
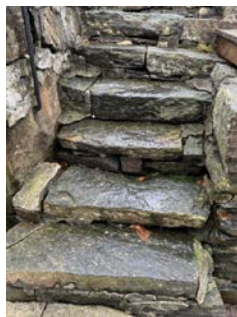
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Løse steiner og åpninger mellom disse må lukkes slik at det er trygt å gå i trappen

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tømmer konstruksjon og trepanel og noe malte plater. Innvendige tak har synlige takbjelker og har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Deler av overflater er fra byggeåret og har dermed åpninger og slitasje/skjevheter deretter, noen synes det kun er sjarmerende og ønsker å beholde det slik, andre ønsker utbedring. det er registrert en del malingsavskalling innvendig på malte vegger av tømmer konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved rehabilitering kan det vurderes oppgradering av overflater om ønskelig. malingsbehandling av overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registrert eksremitter fra rotte, under luke i entre

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Viser ekskrementer av rotte under luke i entre.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør fra entre inn til en stue er lukket og mangler dørklinke for å kunne åpnes, i tillegg er det eldre dører og de kan være noe skjev og vridd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørklinke bør monteres slik at denne kan åpnes,



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør med trekarmer i våtsone på bad er ikke å anbefale, men kan utbedres ved skifte av dørkarm i tre til egnet materiale i våtsone



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Trolig svertesopp på silikon i dusj

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp kan vaskes bort med egnet vaskemiddel, eventuelt kan silikon skiftes ut.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det var ikke mulig å verifisere membran i sluk ved befarings

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon eller at membran må utbedres i gulvet



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Bygget mangler tilluft.

det mangler tilluft under dør

Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Skifte terskel på dør slik at man får tilluft inn på badet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eier var ikke tilstede og vegger inn til badet er utført i tømmerkonsraksjon, dusvegger går mot yttervegger og dermed ikke mulig å gjøre hulltaking i vegger, det ble ikke registrert fukt ved søk i tilstøtende vegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dør på innbygget oppvaskmaskin, noe slitasje på overflate benkeplate av heltre

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny dørfront må monteres, benkeplate kan slipes og behandles med oljer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør skap montert på kaldtloft



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken montert på kaldtloft 2 stykk er på ca. 104 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskap montert i garderobeskap entre

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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
Ukjent
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 På generelt grunnlag anbefales det å få foretatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagkyndig person, for å forsikre seg om at alt er i orden.

Generell kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på hele eller deler av installasjon av anlegget, og på bakgrunn av dette settes TG2, fra krav fastsatt i NS3600

Anlegget er vurdert av takstmann uten fagkompetanse på elektroinstallasjoner. Det benyttes standard sjekklister og visuell befarings iht. NS3600. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler. I tilfeller hvor det ikke foreligger dokumentasjon på endringer av det elektriske anlegget vil mangelen også gjelde.



Tilstandsrapport



! TG 1J Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og brannslukningsapparat, brannsikkerhet.

Det foreligger ikke dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket, og takstmann har ikke brannfagelig kompetanse og kan derfor ikke vurdere om brannskille mellom boenheter er i henhold til krav. Det bør derfor gjøres nærmere undersøkelse av dette.

Takstmann har videre undersøkt om det er brannslukningsapparat og brannvarslere i boligen, noe som er funnet i orden.

Det settes derfor TGIU da brannsikkerhet mellom boenheter ikke er dokumentert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1870.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slike pussede gråsteinsmurer er ikke tette, det er en delvis kjeller under boligen og denne er fuktig på innside

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal slike murer holde vann/fukt ute må det utføres rehabilitering av dreneringen på utside av mur

! TG 3 Terrengforhold

Tomtens terreng er noe fjell og trappede terrasser, med noe plen

Vurdering av avvik:

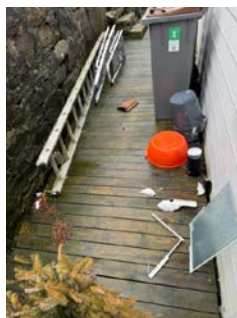
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

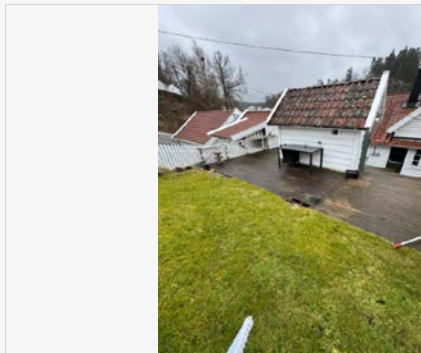
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

! TG IU Septiktank

Det er registrert en septiktank på tomten, denne er ikke i bruk lenger, da avløp er tilkoblet offentlig avløp

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

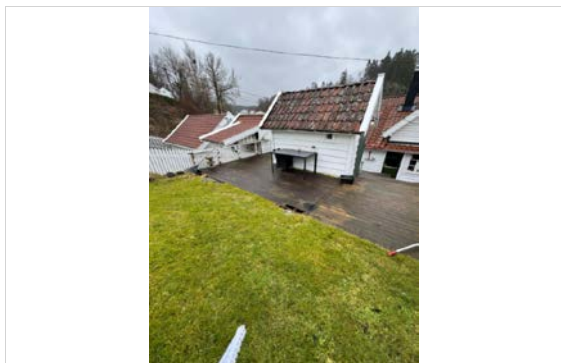
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

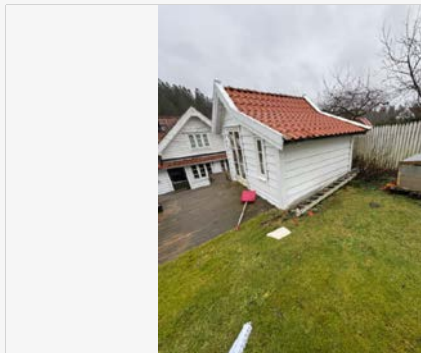
Beskrivelse

Redskapsbod er oppført med støpt såle (støpt gulv). Yttervegger i trekonstruksjon (uisolert). Takkonstruksjon av plassbygde takstoler, og taksperr har utskjæring ved takutstikk. Undertak/sutak er av plank (suet), og tak er tekket med teglpanner. Det er registrert fukt på innside av kledning

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod 2



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Opplysning hentet fra prospekt i 2020

Standard

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

Vedlikehold

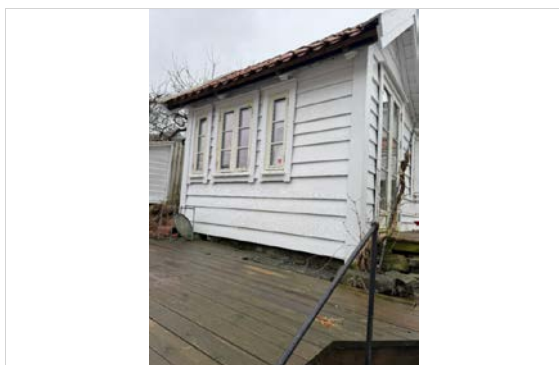
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Helrenovert utebod med isolasjon, elektrisitet og gjesterom) og terrasser i bakhage 2014, (Opplysningen er hentet fra salgsprospekt i 2020)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/109 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, Entré, 2 Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Bod, Bod 2

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørehamnveien 71 ,5179 GODVIK 93 m² 1880 2 sov	21-01-2025	4 190 000	4 150 000		4 150 000	44 624
2 Ellingshaugen 5 ,5179 GODVIK 110 m² 1850 3 sov		5 225 000	4 850 000		4 850 000	44 091
3 Alvøveien 151 ,5179 GODVIK 47 m² 1750 1 sov	30-06-2024	1 750 000	2 000 000		2 000 000	42 553
4 Bjørgeveien 346 ,5170 BJØRNDALSTRÆ 101 m² 1947 3 sov	14-11-2023	4 250 000	4 200 000		4 200 000	41 584
5 Ørnefjellet 72 ,5174 MATHOPEN 174 m² 1998 4 sov	22-04-2021	5 800 000	6 410 000		6 410 000	36 839
6 Nygårdsvegen 39 ,5350 BRATTHOLMEN 146 m² 1960 2 sov	12-01-2025	3 990 000	4 150 000		4 150 000	28 425
7 Kiplelien 11 ,5179 GODVIK 165 m² 1962 2 sov	04-09-2024	4 480 000	4 350 000		4 350 000	26 364
8 Ørnefjellet 86 ,5174 MATHOPEN 266 m² 1997 8 sov	10-12-2023	6 490 000	6 000 000		6 000 000	22 556

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Bod 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod 2	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 570 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

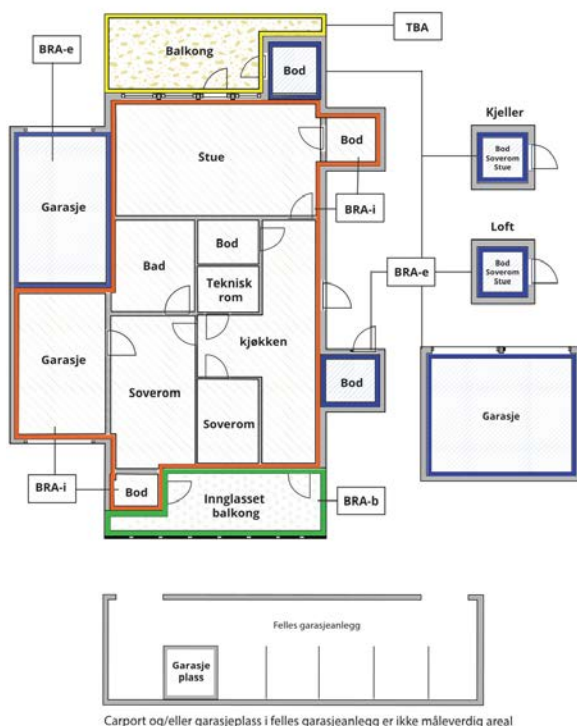
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	77			77	22		77
2 Etasje	32			32		18	50
SUM	109				22	18	127
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, Entré/ trapperom, åpen mellom gang		
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde er målt til ca 18 m², dette arealet blir ikke medregnet i totalarealet for boligen

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak og forskjellige nivåer gjør det vanskelig å få eksakt areal på loftetasje, da deler av loftet også ikke er målbart på grunn av manglende høyde til himling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	13
SUM		6			13

SUM BRA	6
----------------	----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det var ikke tilgang innvendig i bod

Bod 2

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	22
SUM		10			22
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mål er tatt utvendig og det var ikke tilgang innvendig i bod

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	0
Bod	0	6
Bod 2	0	10

Kommentar

Enebolig Måling av loftsetasje er vanskelig på grunn av nivåforskjeller og skråtak

Bod

Bod 2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Terje Dyngeland	Takstingenør
	Advokat Birgitte G Eknes AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	130	60		0	377.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alvøveien 145

Hjemmelshaver

Solheim Karoline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et attraktivt og idyllisk område med umiddelbar nærhet til sjø, koselige turstier, sjarmfulle hus og vakre omgivelser. Originale detaljer kombinert med vedlikehold og moderne løsninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsplanen:

PlanID: 6070002

Plannavn: LAKSEVAG. GNR 130 BNR 1 MFL., ALVØEN, ENDRING AV REGULERTE TOMTEGRENSER

Ikrafttrådt: 03.12.1985

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse (99,3 %) og 320 - Gang-/sykkelvei (0,7 %).

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):

Reguleringsformål: 661 - Bevaring av bygninger

Dekningsgrad: 99,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_1

Beskrivelse: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 49,4 %

Om tomten

Tomten er beregnet til 377,8 m², og befinner seg ca. 5 m.o.h.

Tilkomst fra vei/gate. Trappeadkomst (natursteinstrapp) opp til boligen. Plen mot øst og vest. Terrasser mot vest i flere nivåer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 990 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Henning Endresen	Karoline Solheim
Gateadresse	
Alvøveien 145	
Poststed	Postnr
GODVIK	5179
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TT Finans og Forsikring AS
Polise/avtalnr.	555105

Document reference: 1506250044

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad i 2016
Arbeid utført av	Eiken Byggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt gulv på bad ved renovering av bad. Ny membran.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved kraftig regn kan det dryppe litt vann fra over venstre vinduskarm på kjøkkenet. Det er ikke isolering der, og tørker fint. Dette har skjedd 2 ganger ila. tiden vi har bodd i huset.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulv er skjeve som følger av at det er et gammelt hus.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi hadde noen mus på besøk, men har ikke sett noen de siste 4 årene.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse i bakhage. Restaurering av uthus

Arbeid utført av

Alvøen Rehab

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250044

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Henning Endresen	9bc4839715eb2f01da26d 57671c08bd43d2cfa4b	27.08.2025 13:17:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Solheim	1a3091572a5f3a427f2d60 f931bfd74ae282c45a	26.08.2025 17:39:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250044

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



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 21.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 130 Bruksnr.: 60

Adresse: Alvøveien 145, 5179 GODVIK

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

PENNY STEPHEN

5076 ALVØEN

FOTOGRAFERT
13 SEPT. 1988
MIKRO

Arkiv 5210

Deres brev av 02.07.84 Vår ref. Snr 842784 Bergen, den 12.9.1988

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:ALVØEN TOMT 10.

Eiendom: 4-0030-0060

Byggherre :PENNY STEPHEN

Adr.: 5076 ALVØEN

Ansvarsh. :DS

Adr.:DS

Arbeidets art: PÅBYGG

Bygningens art: TOMANNSBOLIG/
DØR OG VINDUS-
ENDRING

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 06.07.84

Byggetillatelse gitt.....: 12.10.84

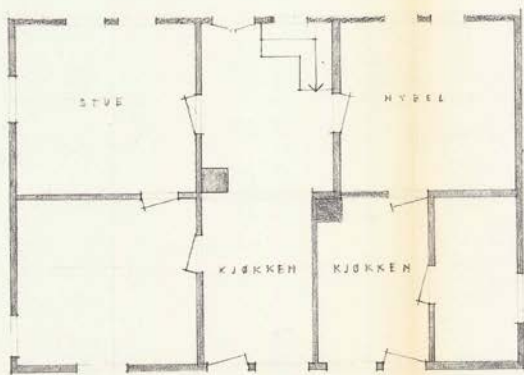
Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

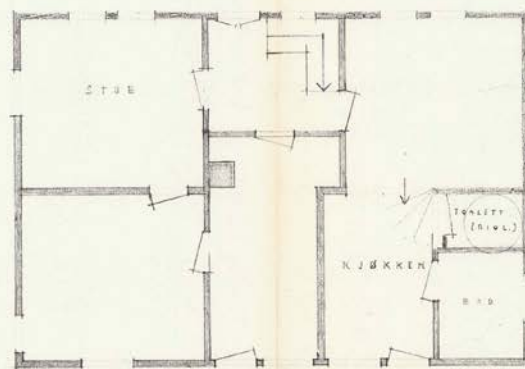
BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevag
Ole Færevag
bygn.inspektør





1. ETASJE
FØR UTBEDRING

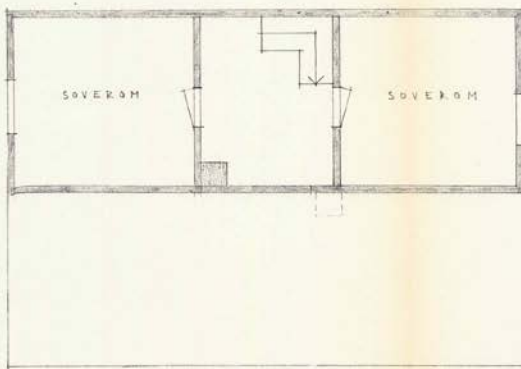


1. ETASJE
ETTER UTBEDRING

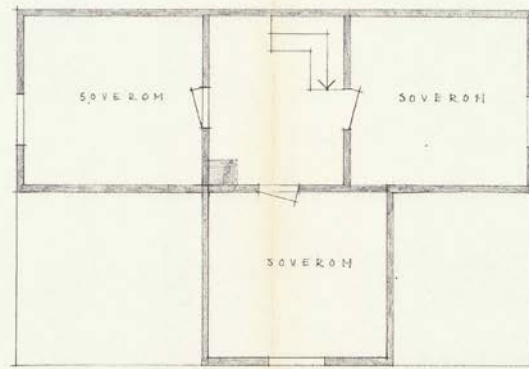
BYGGESAKSÅNDELINGEN
06.07.84 842784

ARBEIDERBOLIG. NR. 10. ALVOEN. FORSLAG TIL ENDRING.

MÅL 1:150 1.
ALVOEN 3.3.84 1984



2. ETASJE
FØR UTBEDRING

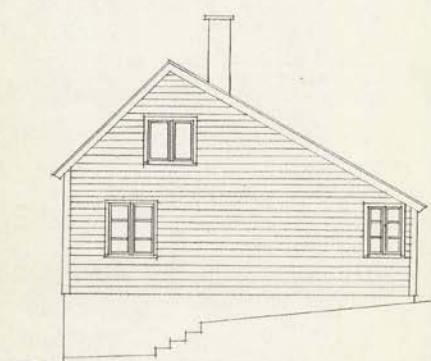


2. ETASJE
ETTER UTBEDRING

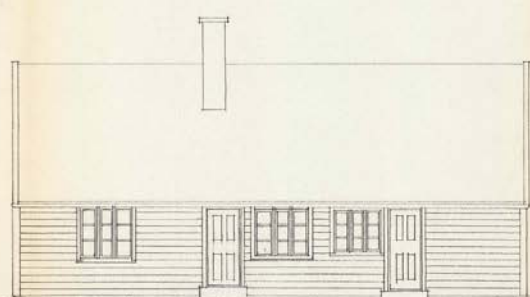
BYGGESENKAVDELINGEN
05.07.04 862784

ARBEIDERBOLIG NR. 10, ALVØEN, FORSLAG TIL ENDRING

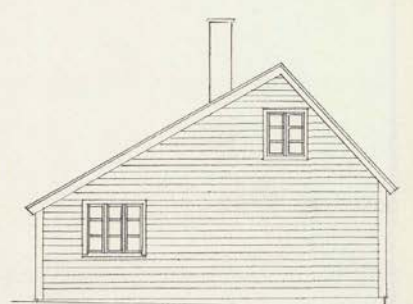
MÅL 1:50 2.
ALVØEN, 2. JULI 1963



FASADE MOT NORD
FØR UTBEDRING



FASADE MOT VEST

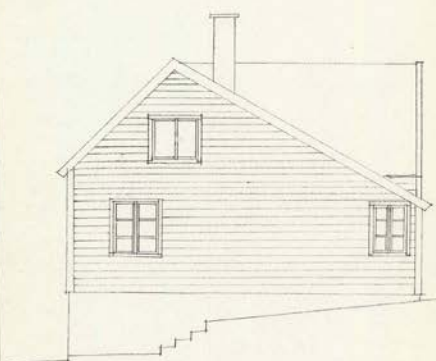


FASADE MOT SØR

BYGGSÅKSÅNDELINGEN
06.07.84 642784

ARBEIDERBOLIG NR. 10. ALVØEN. FORSLAG TIL ENDRING

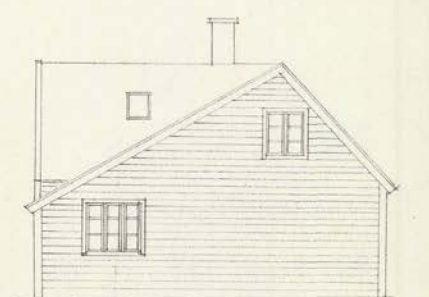
MÅL 1:50 3.
ALVØEN 2. JULI 1984



PASADE MOT NORD
ETTER UTBEDRING



PASADE MOT VEST



PASADE MOT SØR

BYGGSAKSBEDELINGEN
 06.07.84 842784

ARBEIDERBOLIG, NR. 10, ALVØEN FØRSLAG TIL ENDRING

MÅL 1:50 4.
 ALVØEN 2. JULI 1984

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Bl. §§ 22-23	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☐ eposmålt ☒ ikke eposmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg ca. 82 m ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 0 m ²	
	Sum bebygget grunnareal " 82 m ²	
	Antall etasjer 1. 1/2 Antall leiligheter Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse m ²	
Bl. § 60	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☒ Røkkeveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk. ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg ☐ annen måte Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning	
Bl. § 66.2	Kloakk Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ Tørrklosett ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv)	
F.kap. 55:41	Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ seksjonering ☐ bygningsdeler branntekniske klasse ☐ dørernes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon	
F.kap. 55:52	Trepp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri	
F.kap. 49:2 47, 49 Bl. § 100	Særskilt søknad innsendes for ☐ heisinstallasjon ☐ oljefyringsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg	
F.kap. 14:11 14:14	Krav til søknadstegninger: Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skriftur gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om pipel, ildesteder m.v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.	

Tilleggsopplysninger:



Alvøen Gård

Alvøen, 1. august 2003

Førsteantikvar Per Jahn Lavik
Bergen

Kjære Lavik!

Reguleringsbestemmelser i Alvøen.

Du husker neppe at jeg ringte deg i fjor, antakelig i august, om reguleringsbestemmelsene i den regulert del av Alvøen også omfatter farge på huset.

Jeg har notert at du besvarte bekreftende til dette. Ved gjennomgang av reguleringsbestemmelsene og forarbeidene til disse mener også jeg at det hersker liten tvil om at fargevalg på husene er en del av de aktuelle reguleringsbestemmelser.

Problemet er nye huseiere i Gaten som i fjor malte sine ytterdører med en blåfarge som for det første avviker fra den historiske grønnfarge og som etter min mening ødelegger helheten i denne sentrale delen av Alvøen/Gaten.

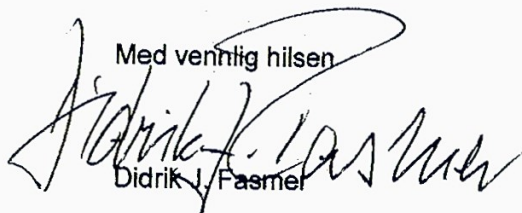
Skriftlige og muntlige henvendelser til eierne har hittil vært forgjeves. På meg virker det som om de av en eller annen uforståelig grunn bevisst ikke vil etterleve de reguleringsbestemmelser som de har bundet seg til ved kjøp av hus i den regulerte del. Tvert i mot virker det som om de søker faglig assistanse for å kunne imøtegå vårt krav/ønske om å male om de aktuelle ytterdører.

Jeg håper derfor du kan hjelpe til. Hvordan er vanskelig å antyde, men kanskje en direkte henvendelse fra deg til huseierne eller via meg i hvert fall er et forsøk? Noen særlig makt har vi kanskje ikke til å få huseierne til å etterleve/respektere de reguleringsbestemmelser de har bundet seg til?

Aktuelle huseier(e) er: Siv Kari Næss og Tor Endre Kalvenes, Alvøveien 145, 5179 Godvik.

Du må gjerne ringe meg for å utdype saken.

Med vennlig hilsen


Didrik J. Fasmer

Side 1 av 1 sider

Alvøen Gård :
Håkonshellaveien 45
Alvøen, 5179 Godvik

Didrik J. Fasmer

Organisasjonsnr: 985 242 461

Tlf. Kont/Priv: 55 93 22 82

Mobil: 40 830 331

Faks: 55 26 51 04

E-post: didrikf@start.no



Alvøen Gård

Alvøen, 22. oktober 2003

Førsteantikvar Per Jahn Lavik
Bergen

Kjære Lavik!

Reguleringsbestemmelser i Alvøen.

Jeg viser til mitt brev av 13. august 2003. Som rimelig skulle være, så er jeg opptatt av at denne saken ikke dør hen.

Jeg føler at min fortolkning av gjeldene reguleringsbestemmelser er relevante og håper at de antikvariske myndigheter er enige.

Mitt spørsmål er: Hvor har mitt brev av 13. august 2003 tatt veien? Er det gått videre til Bente Mathiesen his Byantikvaren?

Ville sette store pris på om du kunne oppdatere meg om hvor saken ligger slik at jeg kan følge den opp!

Med vennlig hilsen

Didrik J. Fasmer

Side 1 av 1 sider

Alvøen Gård :	Organisasjonsnr:	Tlf. Kont/Priv:	Mobil :	Faks :	E-post :
Håkonshellaveien 45 Alvøen, 5179 Godvik	Didrik J. Fasmer 985 242 461	55 93 22 82	40 830 331	55 26 51 04	didrikf@start.no



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Ark.nr.: 24.05.04 Dok.nr.: 9
Mottatt: 24 MAI 2004
Saksbeh.: AUKA
Saksnr.: 200402206
Etat for byggesak og Private planer

Tor Endre Kalvenes,
Alvøveien 145,
5179 GODVIK

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200208652-15	BMBY-3610	27. juni 2003
		MAKN		

Laksevåg, Alvøen, farvesetting innenfor spesialområde vern.

Vi viser til forespørsel om retningslinjer for farvesetting av dører innenfor området som er avsatt til spesialområde vern i reguleringsplan P. NR. 4.607.00.00.

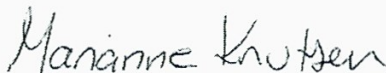
Byantikvaren kan ikke se at bestemmelsene i reguleringsplanen gir direkte retningslinjer for valg av farge på dører og vinduer. Vi har heller ikke kjennskap til andre retningslinjer som spesifiserer fargevalget på bestemte dører i området.

Byantikvaren forstår imidlertid bestemmelsene i reguleringsplanen dit hen at man generelt ønsker å sikre at husene bevarer sitt opprinnelige preg, noe som også vil kunne få konsekvenser for fargevalget både på fasader og i detaljene.

Byantikvaren vil derfor oppfordre til at det blir brukt tradisjonelle farver, fortrinnsvis i grønn- eller blå-toner på inngangsdørene, og at man avpasser fargevalget i forhold til at bygningsmiljøet skal framstå som enhetlig.

Dersom mer konkrete retningslinjer skulle foreligge, ber vi om å bli gjort kjent med dette.


Siri Myrvoll
byantikvar


Marianne Knutsen
spesialkonsulent

Kopi til: Fylkeskonservatoren i Hordaland
Byggesaksavdelingen, Bergen kommune



Alvøen Gård

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
Ark.nr.: _____ Dok.nr.: 4
Mottatt: **18 MARS 2004**
Saksbeh.: AUHA
Saksnr.: 200402206
Byggesaksavdelingen

Alvøen, 15. mars 2004

Byggesaksavdelingen
Bergen rådhus
Bergen

Alvøen

Plan- og Bygningslovens bestemmelser for fargesetting

Vi viser til brev fra byantikvaren datert 23. januar 2004 vedr. ovennevnte.

Dette er for så vidt en liten sak, i hvert fall for Dem. Her i dette særegne miljøet er det imidlertid viktig å opprettholde alle elementer, om enn små, som gjør at Alvøens historiske miljø ivaretas slik som bl.a. byantikvaren og vi som grunneiere fortolker den stedlige reguleringsplanen.

Vi har arbeidet med å få denne saken om fargesetting på plass i nærmere 2 år, og med byantikvarens uttalelse håpet vi at vi nå forhåpentlig skulle være nær en positiv konklusjon.

Dette er med andre ord en forsiktig purring på Deres oppfølging med referanse til byantikvarens ovennevnte brev!

Med vennlig hilsen
for Alvøen Gård/grunneier

Didrik J. Fasmer – iflg. fullmakt

Side 1 av 1 sider

Alvøen Gård :	Organisasjonsnr:	Tlf. Kont/Priv:	Mobil :	Faks :	E-post :
Hakonshellaveien 45	Didrik J. Fasmer	985 242 461	55 93 22 82	40 830 331	55 26 51 04
Alvøen, 5179 Godvik					didrik@start.no



BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLING

Tor Endre Kalvenes og Siv Kari Næss
Alvøveien 145

5179 GODVIK

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200402206/3	Delarkiv – 5210	27.04.2004
		AUHA		

Vedrørende fargesetting på dør

Eiendom	Gnr 130	Bnr 60
Tiltakets adresse	Alvøveien 145	
Tiltakets art	Fasadeendring Bolig	
Tiltakshaver	Tiltakshaver	

Etat for byggesak og private planer har fått en henvendelse fra Byantikvaren vedrørende bestemmelsene om fargesetting av bebyggelsen innenfor området regulert til spesialområde vern som fremkommer av reguleringsplanen for Alvøen.

Eiendommen gnr 130 bnr 60 ligger innenfor område avsatt i Reguleringsplan R.4.607.00.00 stadfestet 21.03.1983 som spesialområde bevaringsverdig bebyggelse.

I bestemmelsene til reguleringsplanen § 5 a står det : ”Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller mest mulig tilbakeføres.” I pkt 5b heter det videre ”Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasseksisterende bygg med hensyn til materialvalg form og farge”

. Byantikvaren sier i sitt brev til byggesaksavdelingen blant annet at ”... dette har vært en bebyggelse malt med linoljemaling i tradisjonelle hvit- og grønnfarger. Fargesettingen er viktig for husenes utseende og karakter. Fargene er uløselig knyttet til bebyggelsens verneverdier.” Etter etatens syn strider Deres fargevalg med intensjonene i planen. Fargevalget vurderes også å være i strid med plan- og bygningsloven § 92 siste ledd, hvor det fremkommer at: ”... Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder § 74 nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. jf samme lov § 74-2.

Saksnummer 200402206

Side 1 av 2

Med bakgrunn i ovenstående anmoder etaten om at fargen på døren endres i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen, og tilbakeføres til en tradisjonell grønnfarge.

Vi ber om en tilbakemelding fra Dere innen 24.05.04 om hvorvidt Dere ønsker å opprettholde den fargen Dere nå har på døren eller ikke. En slik tilbakemelding må inneholde en begrunnelse av fargevalget med henvisning til tradisjoner med bruk av denne fargen i området. Med bakgrunn i dette vil da administrasjonen kunne fatte et eventuelt vedtak i saken.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200402206.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen


Trygve Sæle
seksjonsleder


Audun R. Haugerud
Saksbehandler

Kopi til: Byantikvaren, Fylkeskonservatoren, Didrik Fasmer.

Saksnummer 200402206

Side 2 av 2



Alvøen Gård

SCANNET



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

5

Ark.nr.: Dok.nr.

Mottatt: 13 SEPT. 2004

Saksbeh.: AUNA

Saksnr.: 200402206

Etat for byggesak og Private planer

Alvøen, 10. september 2004

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

v/ Trygve Sæle – seksjonsleder/Audun R. Haugerud – saksbehandler
Bergen

Ref. saksnummer 200402206 – fargesetting på dør.

Jeg viser til Deres brev datert 27.04.2004 til Tor Endre Kalvenes og Siv Kari Næss angående fargesetting på dør.

I Deres brev ber De om tilbakemelding fra adressatene innen 24.05.2004. Det nærmer seg 4 måneder siden denne fristen og jeg tillater meg å spørre om hvor langt saken er kommet.

Jeg vil sette pris på å høre fra Dem.

Med vennlig hilsen

Didrik J. Fasmer

Side 1 av 1 sider

Alvøen Gård :

Håkonshellaveien 45

Alvøen, 5179 Godvik

Didrik J. Fasmer

Organisasjonsnr:

985 242 461

Tlf. Kont/Priv:

55 93 22 82

Mobil :

40 830 331

Faks :

55 26 51 04

E-post :

didrikf@start.no



Alvøen Gård

SCANNET

55932282

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Ark.nr.: _____ Dok.nr.: 6
Mottatt: 13 OKT. 2004
Saksbeh.: AUHA
Saksnr.: 200402206
Etat for byggesak og Private planer

Alvøen, 12.oktober 2004

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

V/Trygve Sæle – seksjonsleder/Audun R. Haugerud – saksbehandler
Bergen

Ref. saksnummer 2000402206 – fargesetting på dør.

Viser til mitt brev av 10. september 2004.

Jeg synes det er både leit og dumt å måtte purre på svar på mitt ovennevnte brev.

I det spesielle industrihistoriske stedet Alvøen, som også er av nasjonal betydning/viktighet, er imidlertid saken om fargesetting en av de fastlagte "komponentene" som er en viktig del av den historiske vernete helheten.

Brudd på mange 100-års tradisjoner og brudd på gjeldene reguleringsbestemmelser etc. har også en uheldig bivirkning. Derfor er denne, om enn lille saken, av betydelig prinsipiell betydning som også de antikvariske myndigheter skulle ha bekreftet.

På denne bakgrunn tillater jeg meg igjen å be om orientering om hvor langt saken er kommet.

Med vennlig hilsen

Didrik J. Fasmer

Side 1 av 1 sider

Alvøen Gård :

Håkonshellaveien 45
Alvøen, 5179 Godvik

Didrik J. Fasmer

Organisasjonsnr:

985 242 461

Tlf. Kont/Priv:

55 93 22 82

Mobil :

40 830 331

Faks :

55 26 51 04

E-post :

didrikf@start.no



Alvøen Gård

TELEFAKS

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Ark.nr.: _____ Dok.nr.: 7

Mottatt: **10 NOV. 2004**

Saksbeh.: AUHA

Saksnr.: 200402206

Etat for byggesak og Private planer

Alvøen, 9. november 2004

Att:

Seksjonsleder Trygve Sæle/saksbehandler Audun R. Haugerud

Saksnr. 200402206 – Blå dør!

Etter å ha prøvet forgjeves i 2 dager å få kontakt med en av dere, gjør jeg et forsøk på denne måten.

Jeg viser også til samtale med Trygve Sæle for ca en uke siden hvor Sæle lovet å ringe tilbake i løpet av noen få dager.

På en eller annen måte må vi nå komme videre med den "blå døren". Personlig har jeg holdt på i 2 år med denne saken som bryter med flere 100-års tradisjon her i Alvøen!

Jeg håper en av dere kan ringe meg snarest slik at jeg kan få vite hvor saken nå står? Kontortelefon er 55932282 og mobil 40830331.

Med vennlig hilsen

Didrik J. Fasmer

Side 1 av 1 sider



Alvøen Gård

Alvøen, 2. februar 2005

BYANTIKVAREN

v/byantikvar Siri Myrvoll og spesialkonsulent Bente Mathisen
Bergen

Blå dør i Alvøen.

Jeg viser til brev fra Byggesaksavdeling til huseiere av gnr. 130 bnr 60, datert 23.01.2005.
Kopi skal være sendt til Byantikvaren.

BERGEN KOMMUNE
Rådsavdeling for byutvikling
Saks nr. 200402206 Dok.nr.: 10
Kontor Sakbeh.: Byantikvaren
Mottatt dato: 02 FEB. 2005
Offentlig: —
Arkiv: —
Kopi: 5210

Etter 21/2 års engasjement fra min side og mye byråkratsisme, synes denne saken endelig å nærme seg en etter vår mening riktig konklusjon.

Noe av innholdet i ovennevnte brev var imidlertid svært overraskende og derfor skriver jeg til dere og håper å få en avklaring.

Etter at førsteantikvar Per Jahn Lavik tok kontakt med dere i 2003 om saken, sendte dere brev til Byggesaksavdelingen datert 23.01. 2004. I tråd med min kontakt med Lavik og dette brevet, syntes vi å være ganske enige om krav til fargesetting av dør i den regulerte delen av Alvøen. Vår enighet var sammenfallende med det historiske faktum at hovedfargene i den sentrale og regulerte delen av Alvøen har vært hvitt med grønne dører. Gjeldende reguleringsbestemmelser skulle også sikre at disse fargetradisjonene opprettholdes!

Det var derfor med overraskelse at jeg kunne lese følgende i Byggesaksavdelingens ovennevnte brev: "Etter det administrasjonen kjenner til er en av grunnene til at tiltakshaver har valg å male den farge den er i dag, **uttalelsen fra Byantikvaren** om at inngangsdøren **fortrinnsvis skulle males i grønn eller blåtone**. (uthevet av meg) Det er viktig å legge dette til grunn og en ser således at tiltakshaver har malt døren i god tro".

Denne uttalelse skulle fremgå i et brev(?) fra Byantikvaren til de nevnte eiere. Kopi av brevet ble under saksbearbeidingen oversendt Byggesaksavdelingen fra huseierne. Dette brevet er for øvrig ukjent for meg/oss og jeg ber vennligst om å få tilsendt kopi.

Fortrinnsvis må bl.a kunne oppfattes/leses slik: **helst, hovedsakelig eller først og fremst**. Mao. har som Byggesaksavdelingen bemerker, huseierne i realiteten av Byantikvaren fått et valg, selv om de blir "fanget opp" av reguleringsbestemmelsene.

Konklusjonen fra dere synes klar, men jeg vil gjerne få utdypet hvorfor/hvordan det fra dere likevel ble hevdet: "fortrinnsvis skulle males i grønn **eller blåtone**"?

Med vennlig hilsen

Side 1 av 1 sider

Alvøen Gård :

Håkonshellaveien 45

Alvøen, 5179 Godvik

Didrik J. Fasmer

Organisasjonsnr:

985 242 461

Tlf. Kont/Priv:

55 93 22 82

Mobil :

40 830 331

Faks :

55 26 51 04

E-post :

didrikf@start.no



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Alvøen gård v/Didrik J. Fasmer
Håkonshellaveien 45
5179 GODVIK

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200402206-11
BEMA

Emnekode

BYG-5210

Dato

28. april 2005

Laksevåg gnr 130 bnr 60 m.fl.: Fargesetting av dør

Byantikvaren viser til Deres brev av 2. februar 2005, og vedlegger kopi av vårt brev i samme sak fra 23.01. 2004, foruten brev fra Etat for byggesak og private planer, datert 23.01.2005.

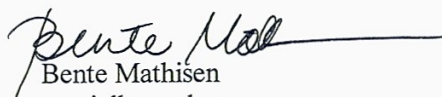
Byantikvaren har ikke foretatt en egen fargedokumentasjon fra Alvøen. Det kunne vært interessant, men med dagens bemanning hos Byantikvaren vil det være vanskelig.

Av vårt brev fremkommer det at anbefalingen for Alvøen er grønt og hvitt.

For ytterligere informasjon om farger, vedlegges her boken "Farger i Vågsbunnen", som viser hvilke farger som har vært benyttet i Bergen sentrum. På Vestlandet har en rekke grønne pigment vært benyttet, og det ville vært interessant å undersøke hvilke grønne pigment som har vært benyttet på Alvøen.

Med vennlig hilsen


Siri Myrvoll
byantikvar


Bente Mathisen
spesialkonsulent

Vedlegg

Kopi: Etat for byggesak og private planer, her



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Stephen Penny
5076 ALVØEN.

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00
Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

Bergen, 12 OKT. 1984

BYGGETILLATELSE
i medhold av bygningslovens § 93.

Arkiv nr. 503.1
S.nr. 842784
br.

Byggeplass Alvøen	Matr.nr. LAKSEVÅG	G.nr. 30	B.nr. 60	Parsell nr.
Byggherre Stephen Penny	Adresse 5076 Alvøen			Telefon 26 64 92
Søker/byggmelder samme	Adresse samme			Telefon samme
Ansvarshavende	Adresse			Telefon

Bygningens art: ☐ Enebolig ☒ Tomannsbolig ☐ Rekkehus ☐ Forretningsbygg ☐ Industribygg ☐ Annet (beskriv)	Søknaden om byggetillatelse er datert 02 / 07-84 mottatt 06 / 07-84
--	---

Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☒ Endring ☒ Annet (beskriv): Dør-vindusendr..Ny.ark...

I medhold av fullmakt gis byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Nye ark, utformet i tradisjonell Bergens stil, i samråd med Distriktsantikvaren, oppføres i samsvar med søknad og vedlagte tegninger. Nye vindu i samme må være sidehengslet, koplet med sprosler i ytre ramme og isolerglass i indre ramme. Nye takvinduer og 2 stk. trefyllingsdører i vestfasade godkjennes som omsøkt.
2. Evt. nye sanitærarbeider må anmeldes særskilt av autorisert rørlegger.
3. Punkt 1 - 4 i gjeldende alminnelige bestemmelser på omstående side må etterfølges.
4. Søknad om godkjenning av ansvarshavende må innsendes til bygningskontrollen. Jfr. bygningslovens § 98. Vedlagt følger søknadsskjema. *SH*

Dag Halvorsen
for byggesaksjef

bygningsinspektør

B.R.
B. Rustad
saksbehandler

Gjenpart til:

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

For øvrig gjelder
Alminnelige bestemmelser,
se baksiden

*18.1.85 Ikke påtrykt
2.3.85 Ingen klage*

2.6.86. Arkivert på arkiv

ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

1. All arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er sakt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Byggningskontrollen, tlf. 32 36 00 og Arbeidstilsynet, tlf. 29 20 05 må varsles før arbeidets igangsettelse. Ansvarshavende må være godkjent av bygningsrådet.
3. Intet arbeid må igangsettes før nødvendig tiltak er truffet for å hindre skade på person og eiendom. Anleggsseksjonens driftsavdeling, tlf. 32 36 00, Lysverkenes driftsavdeling, tlf. 32 50 80, og Televerket avd. kartverk, tlf. 014 må varsles for påvisning av ledninger i grunnen.
4. Ansvarshavende skal varsle byggningskontrollen
 - a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
 - b. for forskalingskontroll,
 - c. for støp av armerte betongkonstruksjoner,
 - d. for innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
 - e. for puss-og-innredningsarbeider igangsettes i mur-og betongbygg,
 - f. ved utførelse av spesielle arbeider og konstruksjoner.Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og høydeplassering må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjenning.
7. Tillatelse til graving i kommunale veger må på forhånd innhentes hos anleggsseksjonens driftsavdeling, til graving i riks-og fylkesveger hos Hordaland vegkontor, tlf. 17 30 00.
8. Fundamentering, kjeller og drenering må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42.
9. Ventilasjon må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Ved naturlig avtrekk skal kanalene føres over tak. Avtrekk fra kjøkken og WC må føres i egne kanaler.
10. Røykpiper og peiser må utføres og isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49. Atkomsten for feiling må godkjennes av feiervesenet. Oljefyrt ildsted og lagring av olje må anmeldes til brannvesenet.
11. Lydisoleringen må minst tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53. Det vises særskilt til kap. 53:3 om lydisolering mellom rom i forskjellige boliger.
12. For varmeisoleringen gjelder byggeforskriftenes kap. 54.
13. Bad, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett gulv.
14. Grunnvann og overvann må ledes til sikkert avløp godkjent av bygningsmyndighetene.
15.
 - a. De godkjente tegningene kan bare fravikes med bygningsmyndighetenes tillatelse.
 - b. Byggetillatelsen faller bort hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt eller byggearbeidet innstilles i mer enn 2 år.
 - c. Før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest må bygningen eller del av den ikke tas i bruk.

KLAGERETT.

De har rett til å påklage vedtaket til fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes Byggesaksavdelingen, Bergen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal være undertegnet, angi det som det klages over og den eller de endringer som ønskes. De bør også nærmere begrunne Deres klage og nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom frem. Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor De ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd hvor Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

Utsetting av vedtaket.

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning.

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til byggesaksavdelingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om fremgangsmåten ved klage. Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

Kostnader ved klagesaken.

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søke dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts-og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem merksam på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Tor Endre Kalvenes og Siv Kari Næss
Alvøveien 145

5179 GODVIK

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200402206/8	Delarkiv – 5210	23.01.05
		AUHA		

Krav om retting. Varsel om pålegg.

Eiendom	Gnr 130	Bnr 60
Tiltakets adresse	Alvøveien 145	
Tiltakets art	Fasadeendring Bolig	
Tiltakshaver	Tiltakshaver	

Viser til tidligere korrespondanse i saken.

Hva saken gjelder:

Etat for byggesak og private planer mottok 28.01.04 en forespørsel fra byantikvaren om vurdering av fargesetting på gatedøren på eiendommen gnr 130 bnr 60 opp mot plan og bygningslovens bestemmelser.

Den 27.04.04 sendte etaten ut brev til eiere av eiendommen hvor det ble anmodet om at dørens farge ble skiftet i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen, og tilbakeført til en tradisjonell grønnfarge. Det ble satt frist til 24.05.04 for tilbakemelding om hvorvidt fargevalget ble opprettholdt eller ikke, og det ble satt krav til at en eventuell opprettholdelse av fargen skulle kunne begrunnes med henvisning til tradisjonell bruk av denne fargen i området.

Det ble etter dette mottatt en telefonisk henvendelse fra eier av gjeldende dør, hvor de la frem at døren var malt i tråd med brev fra byantikvaren, i en blåtone. Kopi av brevet fra Byantikvaren ble oversendt som e-post, mottatt her 24.05.04, som svar på henvendelsen fra etaten.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan R.4.607.00.00 stadfestet 21.03.1983, og ligger innenfor området avsatt til spesialområde bevaringsverdig bebyggelse.

Etaten har nå gjort en vurdering av sakens dokumenter og finner at tiltaket strider mot plan og bygningsloven § 31-1, virkning av reguleringsplan.

Det fremkommer av reguleringsbestemmelsene § 5a at: "Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller mest mulig

Saksnummer 200402206

Side 1 av 3

tilbakeføres.” videre heter det i samme bestemmelser § 5b ” Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.”

Etter det administrasjonen kjenner til er en av grunnene til at tiltakshaver har valg å male døren i den farge den er i dag, uttalelsen fra Byantikvaren om at inngangsdøren fortrinnsvis skulle males i en grønn- eller blåtone.

Det er viktig å legge dette til grunn og en ser således at tiltakshaver har malt døren i god tro.

Det er likevel grunn til å poengtere at et i samme brev fra byantikvaren er det sagt: ” , og at man avpasser fargevalget i forhold til at bygningsmiljøet skal fremstå som enhetlig”

Med bakgrunn i den siste setningen burde, etter administrasjonens skjønn, tiltakshaver ha sett at den farge som døren i dag er malt med ikke er avpasset slik at bygningsmiljøet fremstår helhetlig.

Seksjonsleder og saksbehandler har før dette brev ble skrevet besøkt området og har ikke sett at det er andre tilsvarende dører i området. Det er gjennomgående at dørene er malt i en mørk grønn fargetone.

Med bakgrunn i dette finner vi å nok en gang be om at Deres dør tilbakeføres til en farge som tilfresstiller intensjonen med reguleringsbestemmelsene, en farge som er i bedre overensstemmelse med de andre fargene i området, fortrinnsvis mørk grønn.

Lovens bestemmelser:

Plan og bygningsloven § 31-1 sier : ” Endelig reguleringsplan er straks bindende....” med dette kan det forstås at bestemmelsene i reguleringsplanen kan legges til grunn for vedtak så snart den er vedtatt.

I henhold til plan og bygningsloven § 92 siste ledd skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf samme lov § 74-2.

Varsel i henhold til forvaltningsloven § 16 om at det i medhold av plan- og bygningsloven § 113 blir vurdert å gi pålegg om retting av forhold som er i strid med vedtak etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven § 113, 1. ledd lyder:

”Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp fra politiet for gjennomføring av pålegg om stansning av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelse av pålegg skal det settes

Saksnummer 200402206

frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp ved forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom."

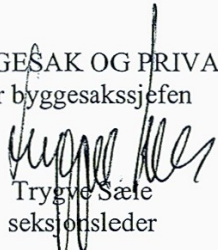
Ettersom tiltaket etter administrasjonens vurdering er i strid med reguleringsbestemmelsene jf plan- og bygningsloven § 31-1, foreligger det forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Samme lov § 113, 1. ledd kan etter dette komme til anvendelse.

I henhold til forvaltningsloven § 16 varsles det med dette om at bygningsmyndighetene vurderer å gi pålegg om endring av dørens farge i tråd med reguleringsbestemmelsenes intensjon. Det gis med dette en frist til 01.06.05 til å uttale seg før vedtak fattes.

Et eventuelt pålegg kan følges opp med tvangsmulkt i henhold til plan- og bygningsloven § 116a og forelegg i henhold til plan- og bygningsloven § 114.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200402206.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen


Trygve Sæte
seksjonsleder


Audun R. Haugerud
Saksbehandler

Kopi til Byantikvaren
Fylkeskonservatoren
Didirik J Fasmer

Saksnummer 200402206

Side 3 av 3



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

SCANNET

Byggesaksavdelingen
Bergen rådhus,
her

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok. nr. _____
Kontor/Saksbeh. **TRSE**
Mottatt **28. JAN. 2004**
Saksnr. **2004 02206**
Offentlig. _____
Byggesaksavdelingen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200006611-116	BMBY-3620	23. januar 2004
		BEMA		

Alvøen

Plan- og Bygningslovens bestemmelser for fargesetting

Reguleringsplan Alvøen eiendom 30/1 m. fl. ble vedtatt 23. mars 1983, og et av planens hovedformål er spesialområde vern.

I bestemmelsene, paragraf 5 heter det bl.a.

"Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområder kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller mest mulig tilbakeføres."

Vedlagt følger kopi av brev fra Fylkeskonservatoren og fra Didrik Fasmer vedrørende fargesetting av bebyggelsen i Alvøen regulert til spesialområde vern.

Byantikvaren viser til at dette har vært en bebyggelse malt med linoljemaling i tradisjonelle hvit- og grønnfarger.

Fargesettingen er viktig for husenes utseende og karakter. Fargene er uløselig knyttet til bebyggelsens verneverdier.

Vi viser til gjeldende Plan- og bygningslov, bl.a. § 74.2:

"Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret."

Byantikvaren ber Byggesak vurdere loven sett i forhold til de krav man kan stille til fargesetting i Alvøen. Videre ber vi Byggesak tilskrive huseiere av Alvøveien 145, 5179 Godvik, og orienterer dem om lovens bestemmelser.


Siri Myrvoll
byantikvar


Bente Mathisen
spesialkonsulent

Kopi: Fylkeskonservatoren, Didrik Fasmer

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 130/60/0/0
Utlistet 18. august 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260399851	Grunneiendom	0	Ja	377,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6070002	31	LAKSEVÅG. GNR 130 BNR 1 MFL., ALVØEN, ENDRING AV REGULERTE TOMTEGRENSER	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.12.1985	190511412	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6070002	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	99,3 %
6070002	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6070002	661 - Bevaring av bygninger	99,3 %

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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Alvøen	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,4 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64320000	35	LAKSEVÅG. GNR 130 BNR 34, ALVØEN/ELLINGSHAUGEN	3	201501527
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
92600000	30	LAKSEVÅG. ALVØEN - KONGSHAMN - RAMSVIK	3	199707536

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
130/20	301177804	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	10.03.2023	202310246

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. august 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje 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

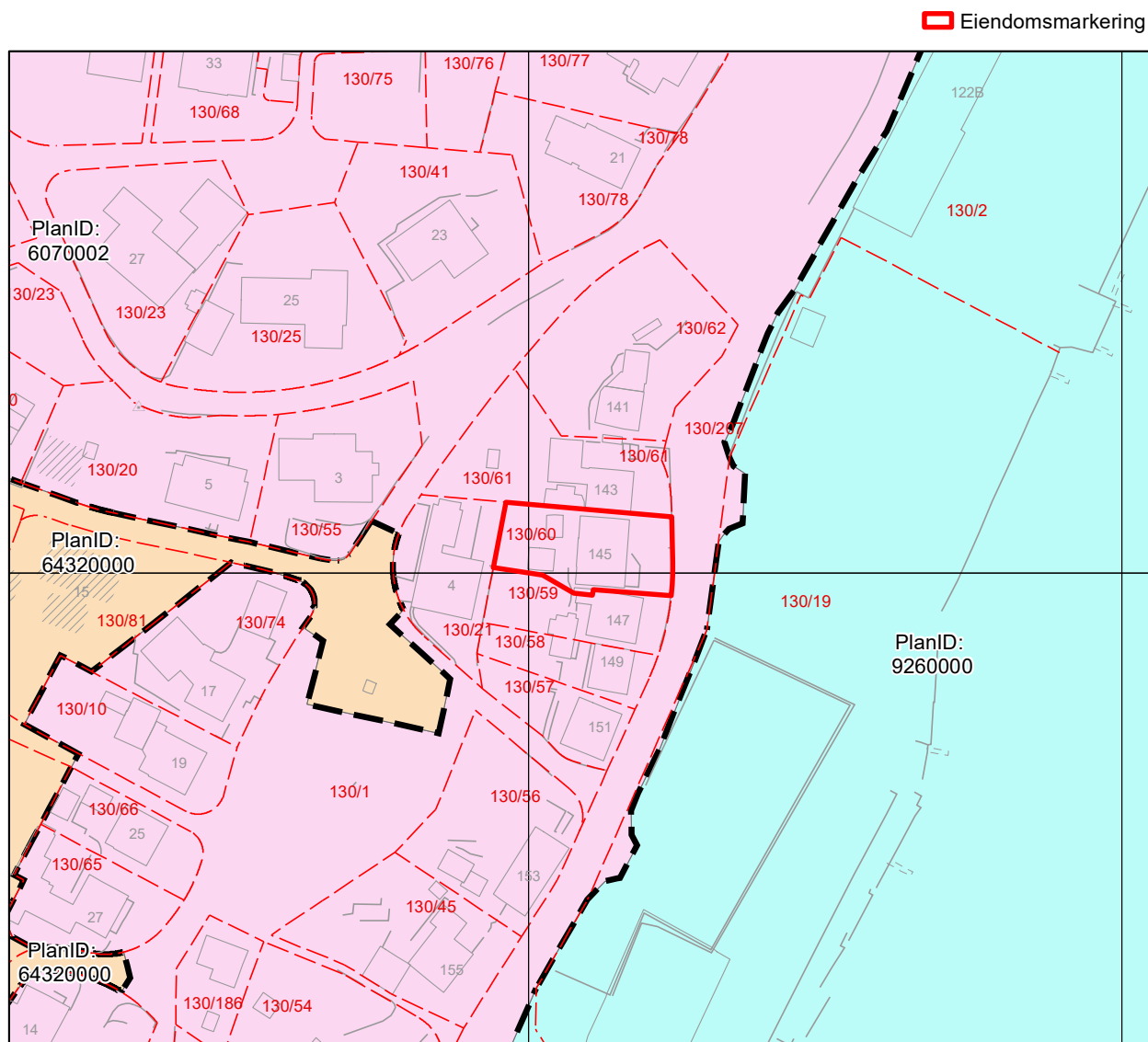
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 130/60/0/0
Dato: 18.08.2025 Adresse: Alvøveien 145



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:
6070002





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.08.2025

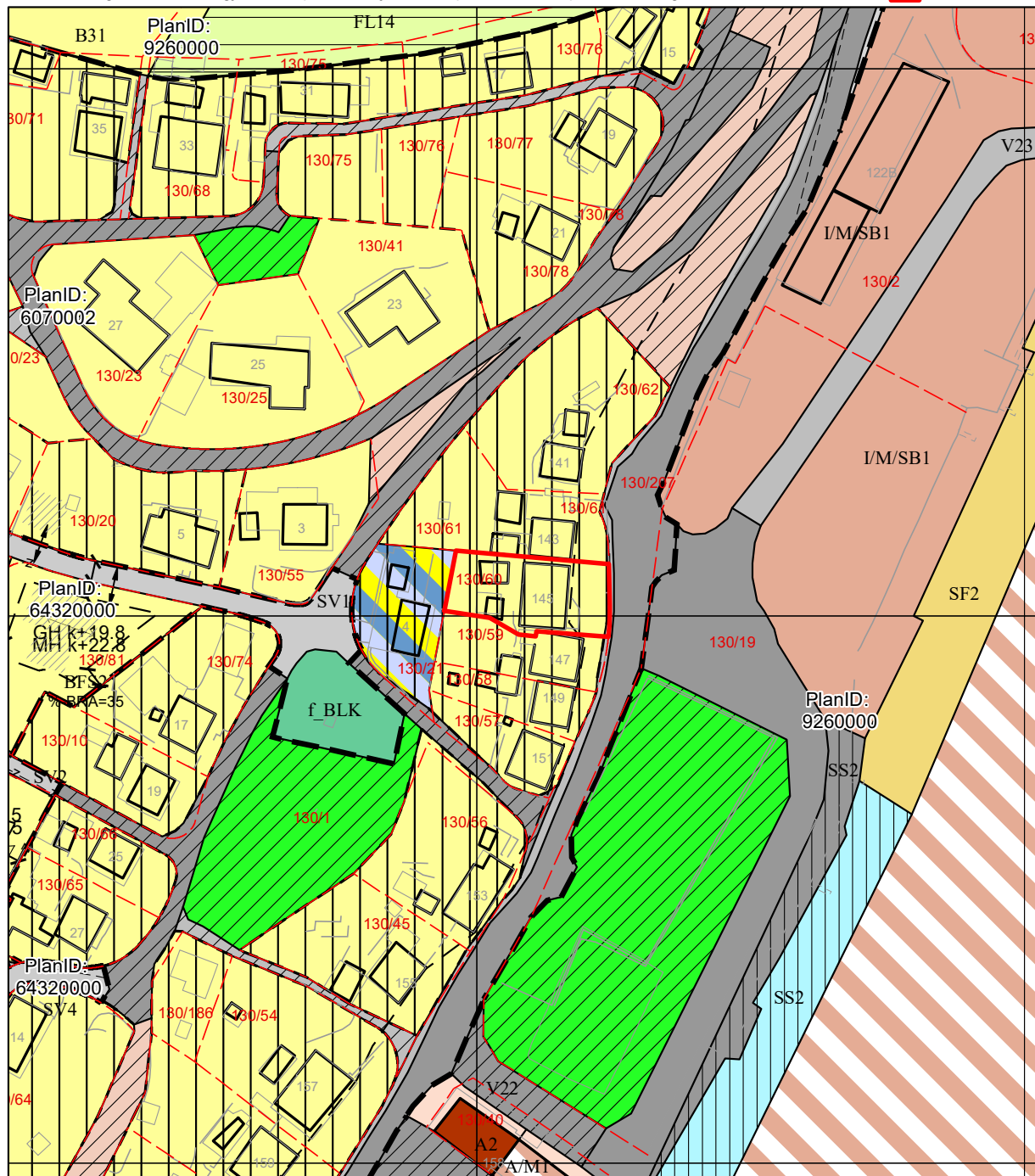
Gnr/Bnr/Fnr: 130/60/0/0

Adresse: Alvøveien 145



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
 1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
 1204 - Eiendoms grense oppheves
 1211 - Byggegrense
 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 1222 - Frisiktlinje
 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

-  661 - Bevaring av bygninger

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
 Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål
 Annet byggeområde
 Kjørevei
 Annen veggrunn
 Gang- / sykkelveg
 Friluftsområde (på land)
 Privat småbåtanlegg (land)
 Privat småbåtanlegg (sjø)
 Annet spesialområde
 FELLESOMRÅDER
 Felles avkjørsel
 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal for barn
 Felles grøntareal
 Bolig / Forretning / Kontor
 Annet kombinert formål
 Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
 1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2010 - Veg



BERGEN
KOMMUNE

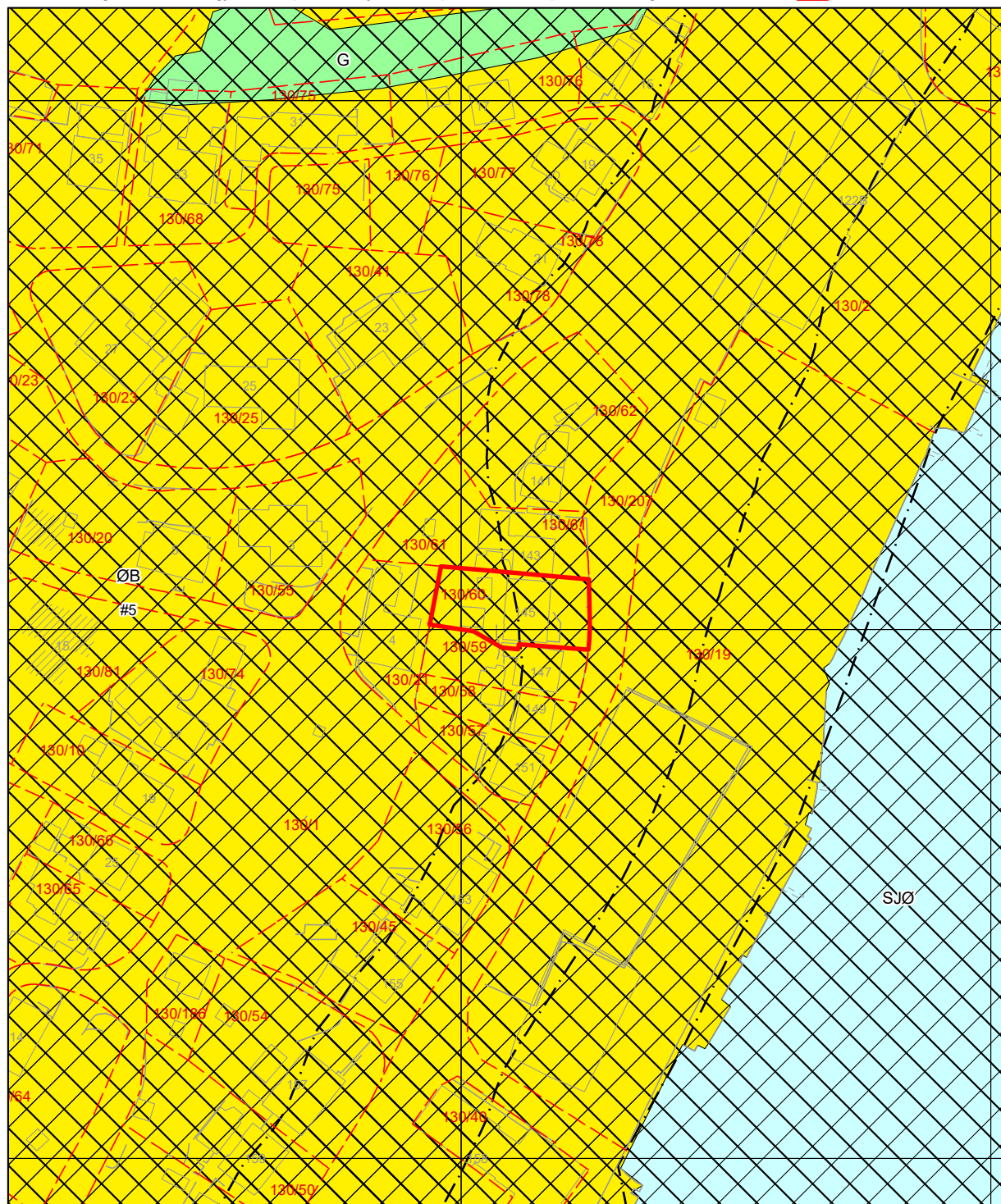
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 130/60/0/0
Dato: 18.08.2025 Adresse: Alvøveien 145



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn landskap		Grønnstruktur
	Støysone gul		Bruk og vern av sjø og vassdrag

ERKLÆRING.DAGBOKFØRT
23 SEPT. 1993
BYFOGDEN I
BERGEN

23196

Undertegnede som eiere av gnr. 130 bnr. 59

i Bergen kommune har felles vann og kloakk-
ledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige
ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett
til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer samt
foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er
nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves
erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av felles-
ledningene de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlysøs uten samtykke av Bergen
kommune ved Anleggssaksjonen.

Verdi kr.....

Gunnar Hansen
.....
(eier av gnr. 130 bnr. 59)

Katherine Penny
.....
(eier av gnr. 130 bnr. 600)

.....
(eier av gnr. bnr.).....
(eier av gnr. bnr.).....
(eier av gnr. bnr.).....
(eier av gnr. bnr.).....
(eier av gnr. bnr.).....
(eier av gnr. bnr.).....
(eier av gnr. bnr.).....
(eier av gnr. bnr.)Doknr: 23196 Tinglyst: 23.09.1993 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00130-0060-0000-000
Eiendommens adresse	Alvøveien 145
Eier	Karoline Solheim , Alvøveien 145 , 5179 GODVIK N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2561502KR	0.0026	6 659,00	1 664,75
Abonnementsgebyr vann	130m2	7.71	1 002,30	249,88
Stipulert mengde vann	169m3	11.44	1 933,36	482,01
Abonnementsgebyr avløp	130m2	10.62	1 380,60	344,20
Stipulert mengde avløp	169m3	15.64	2 643,16	658,97
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømminger	44.84		358,70
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			16 588,57	4 501,05
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



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

18.08.2025 14:23:45



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

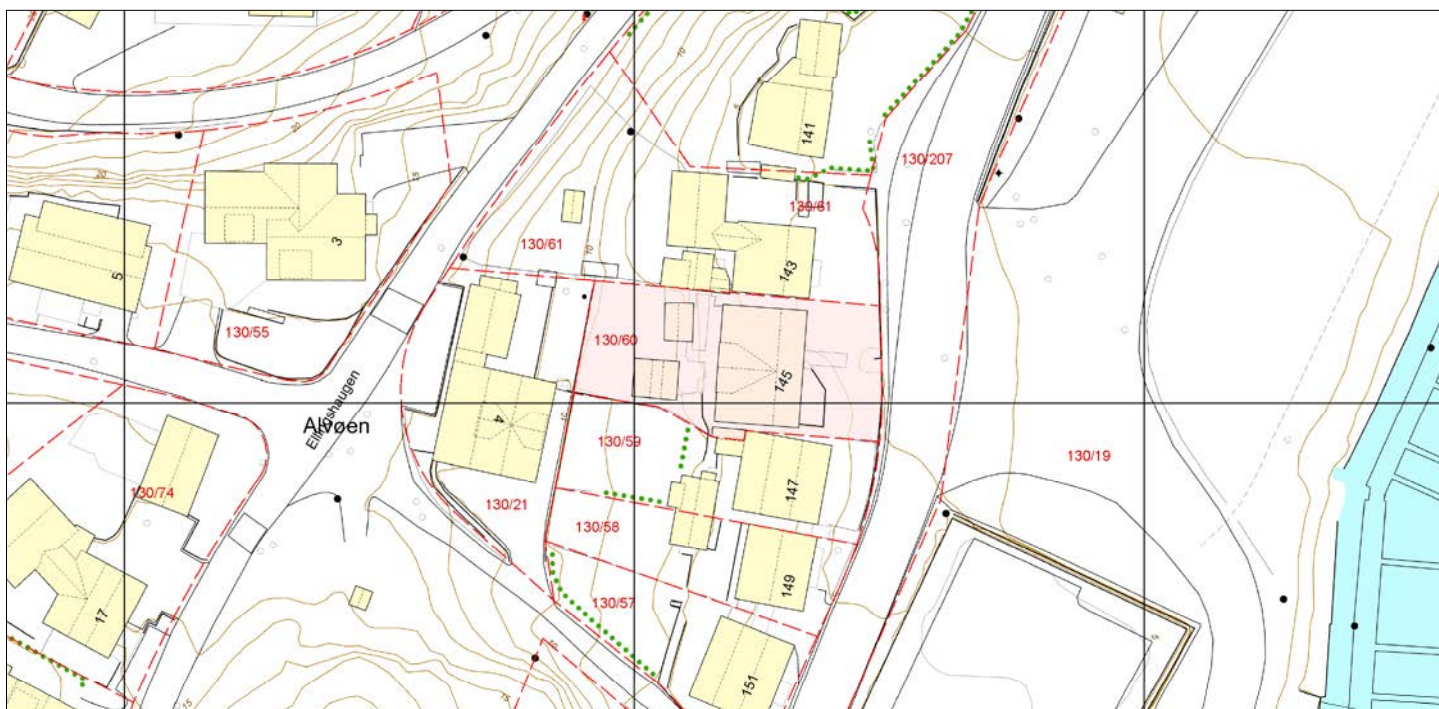
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 18.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 130/60/0/0

Adresse: Alvøveien 145, 5179 GODVIK



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

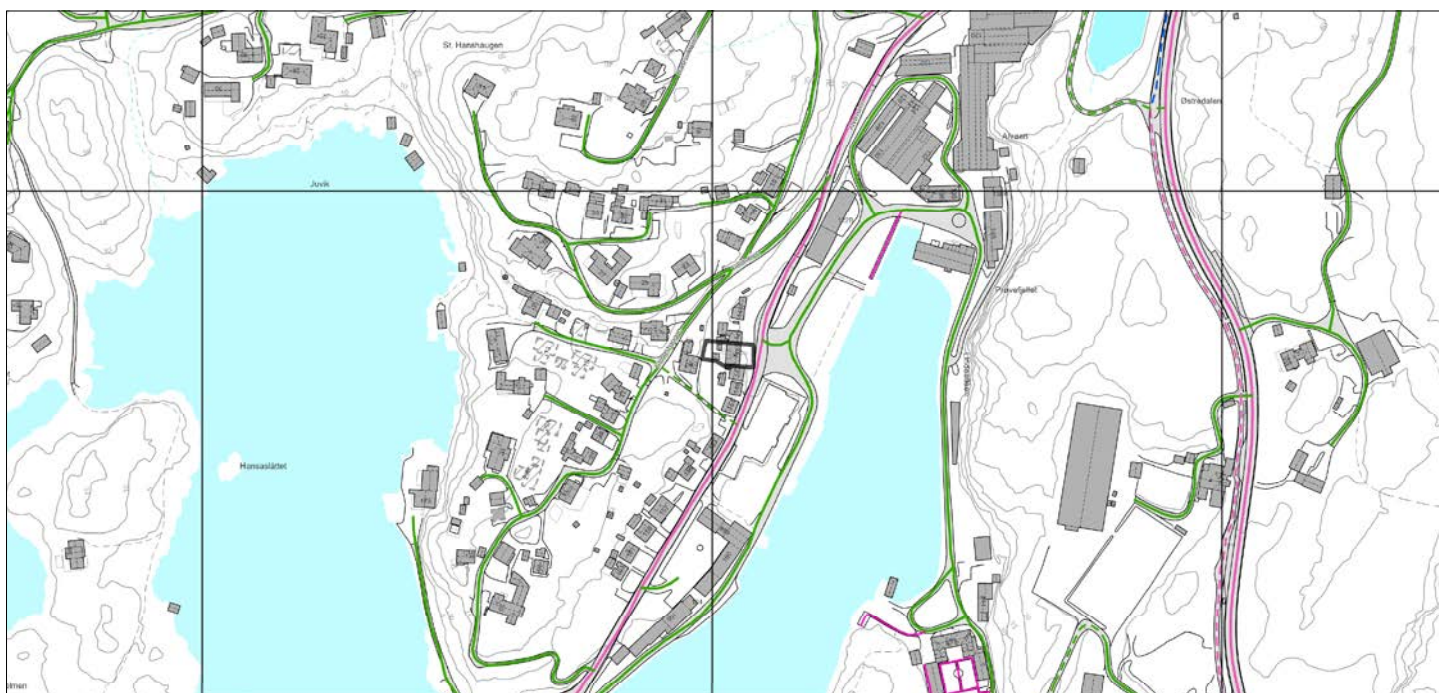


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 18.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 130/60/0/0
Adresse: Alvøveien 145, 5179 GODVIK



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

Nabolagsprofil

Alvøveien 145 - Nabolaget Alvøen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bergen	16 min
Linje F4, L4, R40	13.2 km
Bergen Flesland	19 min
Alvøen	0 km
Linje 42, 49	

Skoler

Alvøen skole (1-7 kl.)	19 min
342 elever, 20 klasser	1.4 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	8 min
487 elever, 35 klasser	5.2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	11 min
400 elever, 36 klasser	6.5 km
Olsvikåsen videregående skole	12 min
430 elever, 26 klasser	5.9 km
Laksevåg videregående skole	12 min
850 elever, 59 klasser	8.9 km

«Stille, landlig, sjø og fiske»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

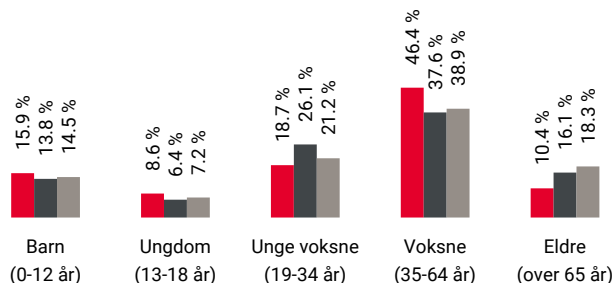
Godt vennskap 81/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alvøen	701	261
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Håkonshella Fus barnehage (1-5 år)	25 min
70 barn	1.7 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år)	26 min
80 barn	1.8 km
Kladden Kanvas-barnehage (0-5 år)	5 min
90 barn	2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Godvik	5 min
Kiwi Godvik	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



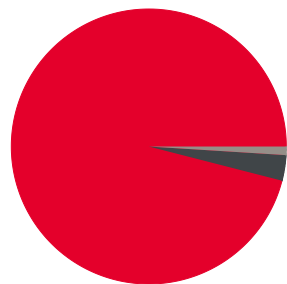
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

⚽	Alvøen skole	17 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	1.3 km	
⚽	Alvøen idrettspark	21 min	🚶
	Fotball, friidrett, treningsapparater	1.6 km	
🚴	Sprek & Blid Drottningsvik	6 min	🚗
🚴	SKY Fitness Drottningsvik	7 min	🚗

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 1% annet

Varer/Tjenester



Drottningsvik Senter

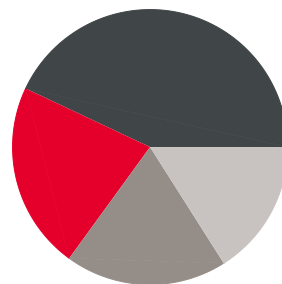
7 min 🚗



Drottningsvik apotek

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



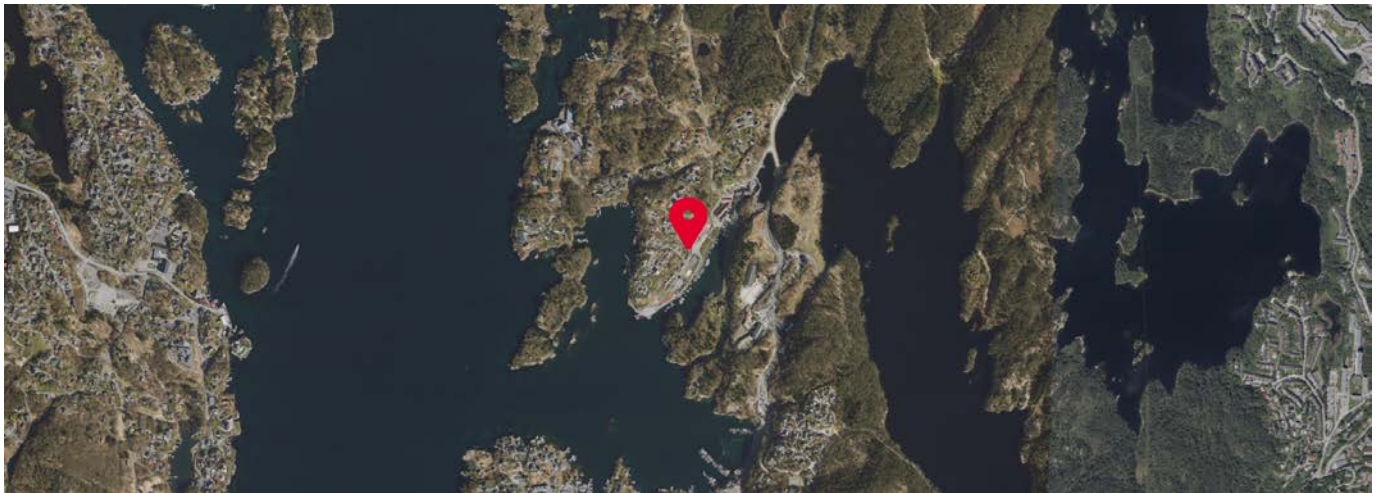
0%

46%

■ Alvøen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Alvøveien 145
5179 GODVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre