

aktiv.



Alvøveien 145, 5179 GODVIK

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



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

## 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 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 166 100,-  
**Selger:** Karoline Solheim  
Tor Henning Endresen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1860  
**BRA-i/BRA Total** 111/125 kvm  
**Tomtstr.:** 377.8 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 130, bnr. 60  
**Oppdragsnr.:** 1506250044

# Velkommen til visning!

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
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	117
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 125 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré m/trapp - 7.2m<sup>2</sup>, stue - 14.6m<sup>2</sup>, stue - 11.5m<sup>2</sup>, kjøkken/spisestue - 35.4m<sup>2</sup>, bad/vaskerom - 5.5m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Gang m/trapp - 9.5m<sup>2</sup>, soverom - 14.2m<sup>2</sup>, soverom - 14.3m<sup>2</sup>, soverom - 14m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod - 4.7m<sup>2</sup>

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Anneks - 8.9m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

377.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er beregnet til 377,8 m<sup>2</sup>, 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. Dagligvarehandelen 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**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra taket og med drone. Det er påbegynt vasking av taket på befaringsdagen, dette vil bli fullført i mars. Ukjent alder på taktekking, men det er anslått ca 1980 i tidligere tilstandsrapport.

Nedløp og beslag: Takrenne og nedløp i lakkert aluminium på baksiden av boligen. Takrenne og nedløp på inngangssiden av boligen må påberegnes tiltak på grunn av alder.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Det er byttet kledning på en vegg i 2026.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon. Undertak og sperr er inspisert i knevegger på loft.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvindu: Velux takvinduer, trekarmer med 2-lags glass og et vindu i PVC med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser i ulike nivåer på baksiden av boligen. Det må påberegnes normalt vedlikehold, utskiftning av enkeltbord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong, bjelkelag i tre i entre.

Etasjeskille loft: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med terrengfall vekk fra grunnmur.  
Det er ikke boligrom under terreng.

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.

BOD

Utvendig bod med ukjent byggeår.

Oppført med støp gulv, reisverk er i uisolert trekonstruksjon, Takkonstruksjon av sperr i tre.

Taket er tekket med teglstein.

ANNEKS

Anneks er oppført med grunnmur i naturstein, gulv mot grunn med trebjelkelag.

Reisverk er i trekonstruksjon, Takkonstruksjon av sperr i tre.

Taket er tekket med teglstein.

TG2

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: 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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

#### Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjonene har skjevheter. Normalt baser på alder og oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### Takvindu

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Etasjeskille loft

Det er målt høydeforskjeller på loft utover tillate avvik i standard.

Konsekvens/tiltak: Anses som normalt i forhold til alder / oppførings tidspunkt.

Det er ikke behov for tiltak, dersom boligen en gang skal renoveres kan det vurderes og rette gulvene.

#### 1.Etasje - Kjøkken/spisestue - 35.4m<sup>2</sup> - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

#### TGIU

1.Etasje - Bad/vaskerom - 5.5m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

### **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 reovering 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 ila. tiden 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 m<sup>2</sup>. Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, Entré/ trapperom, åpen mellom gang

BRA-E

6 m<sup>2</sup>. Bod 1: 6 m<sup>2</sup>

BRA-E

10 m<sup>2</sup>. Bod 2: 10 m<sup>2</sup>

2. etasje:

BRA-I

16 m<sup>2</sup>. 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. Kakkelovn.

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 og Polisenummer**

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/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende 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 stuene.

### **Energimerke**

Ikke angitt

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

### Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

176 100 (Omkostninger totalt)

193 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 19 071 for år 2025

### Informasjon om 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 for år 2025

### Informasjon om eiendomsskatt

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

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 182 679 for år 2023

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 730 717 for år 2023

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 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 matrikkelenhets 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	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Alvøen	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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 annekst 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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

### **Ansvarlig megler bistås av**

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

### **Oppdragstaker**

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2026







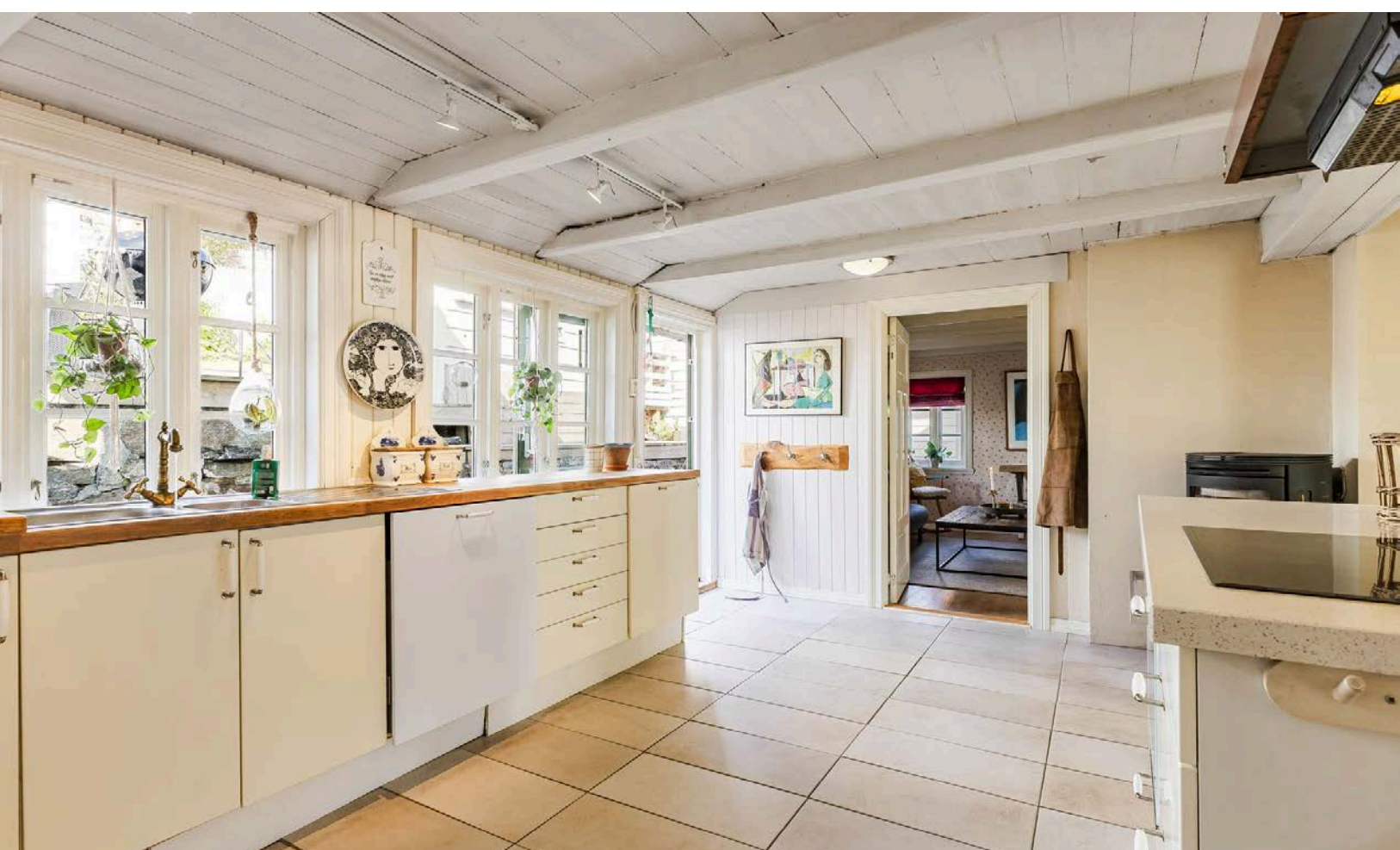


















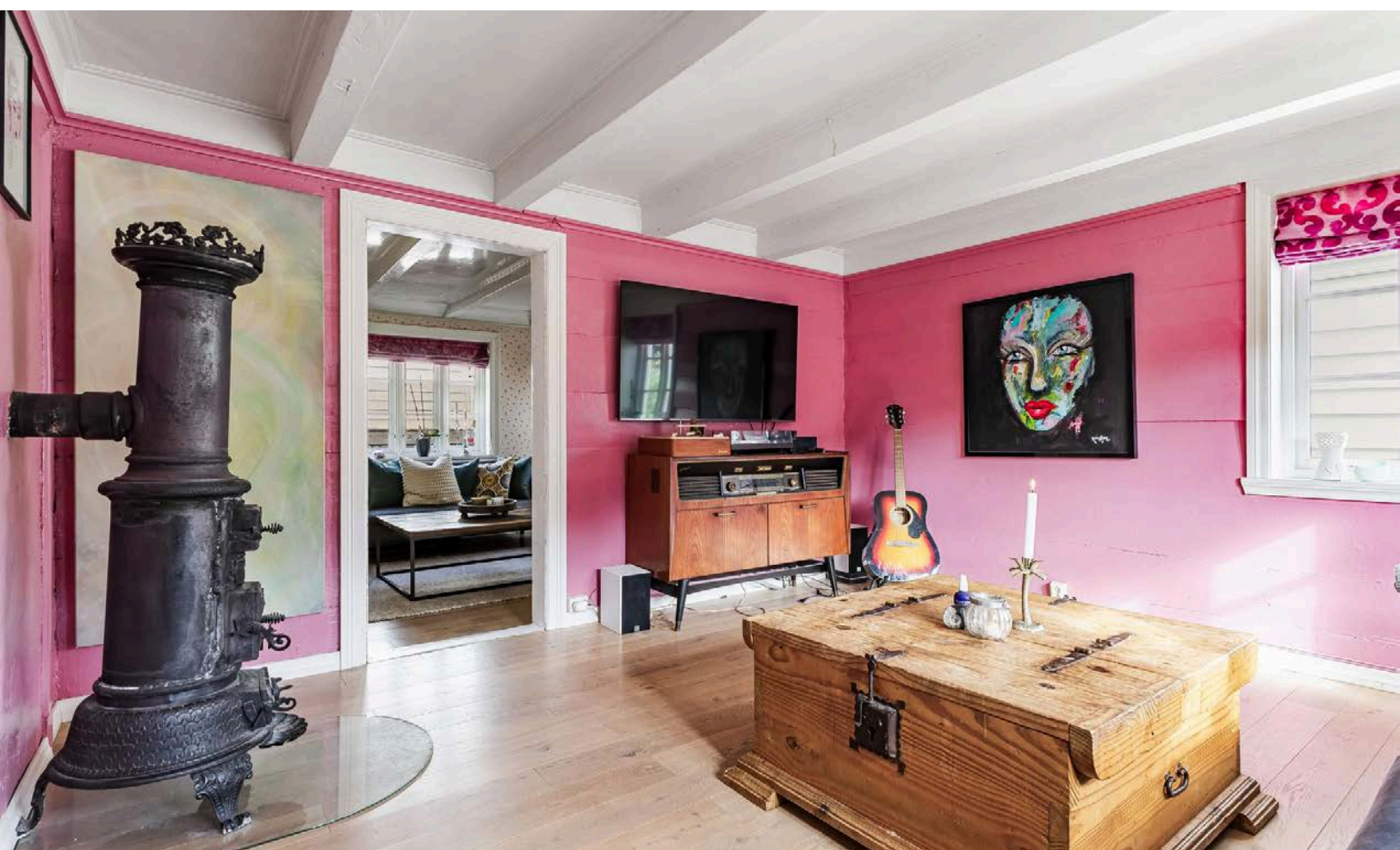


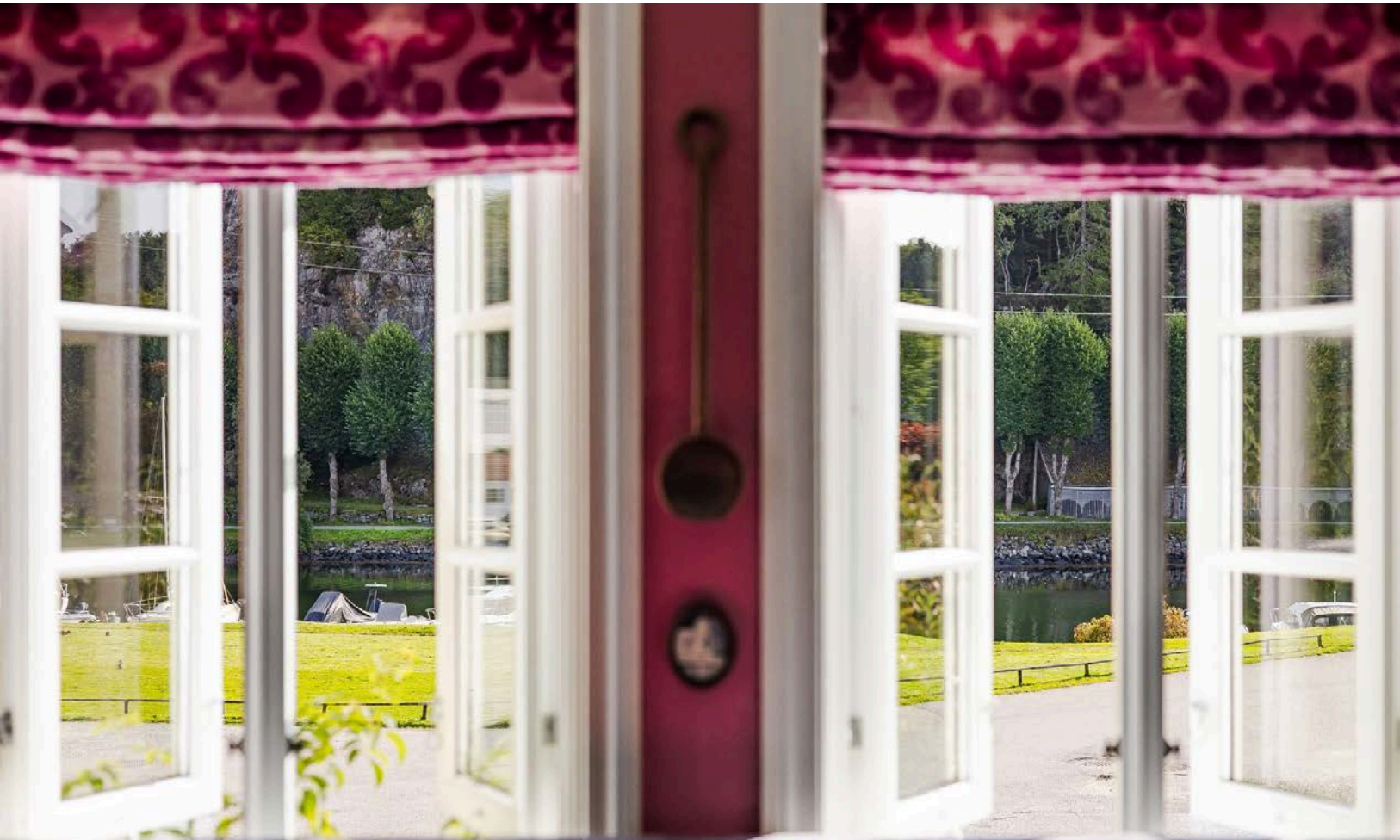














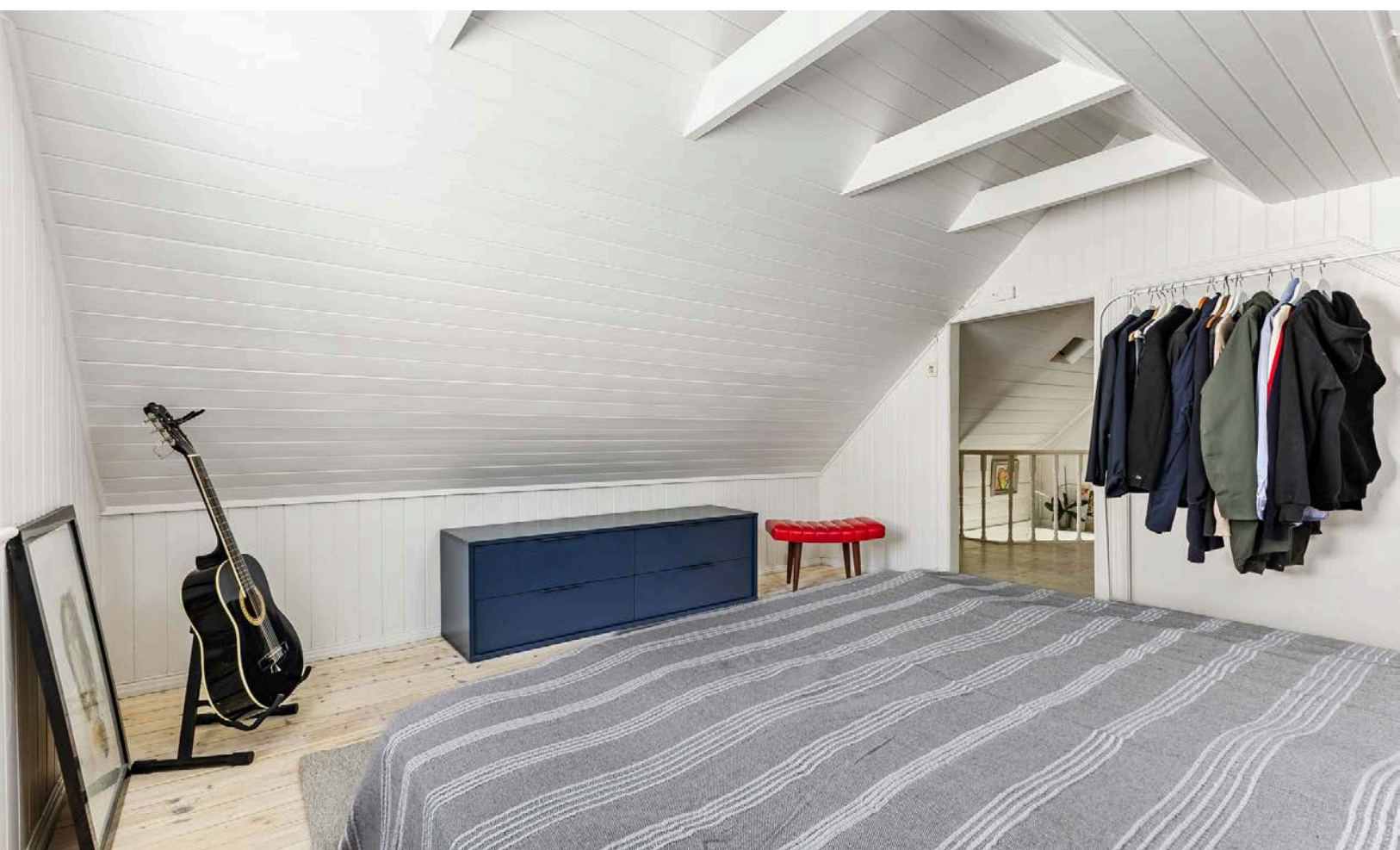


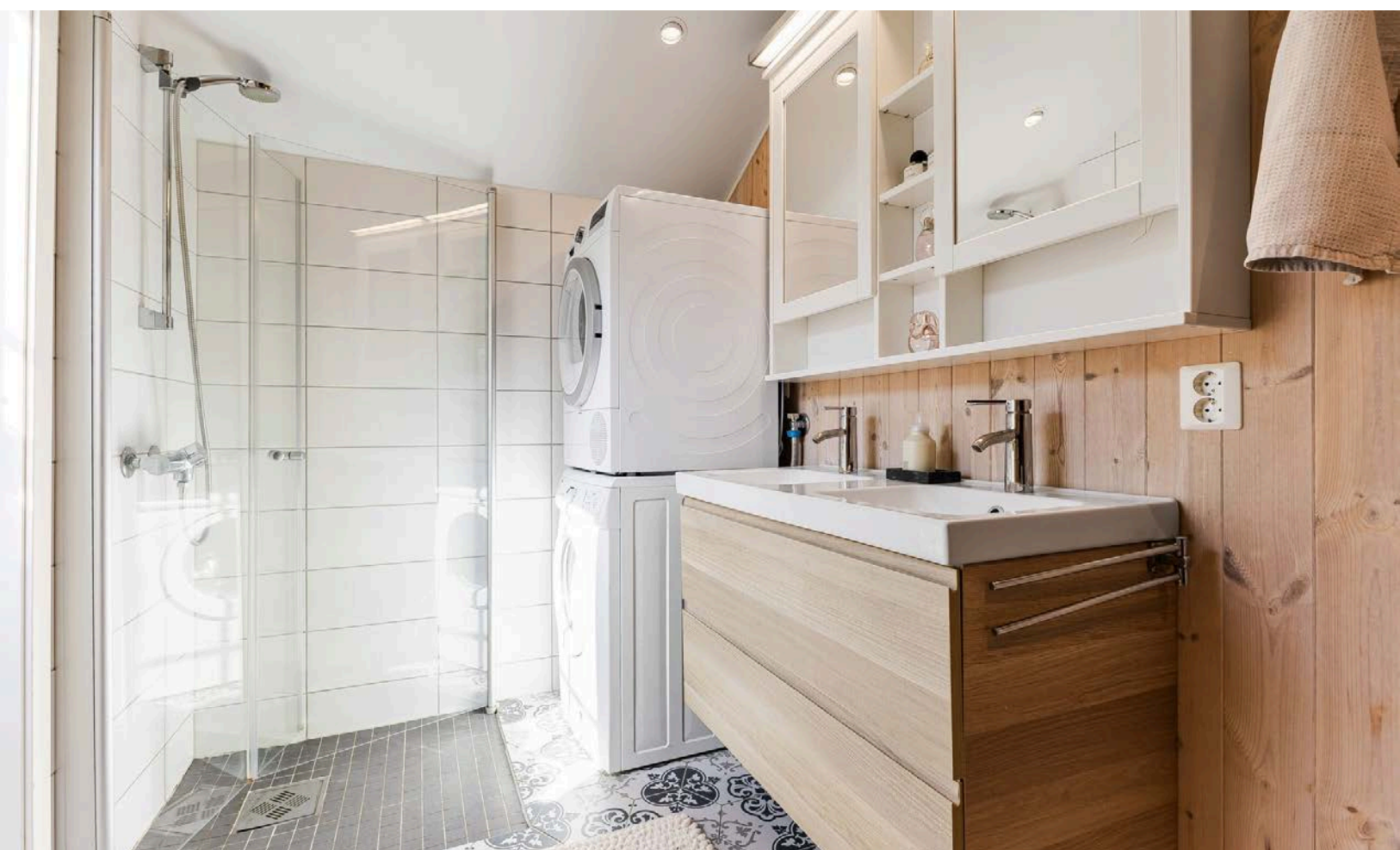


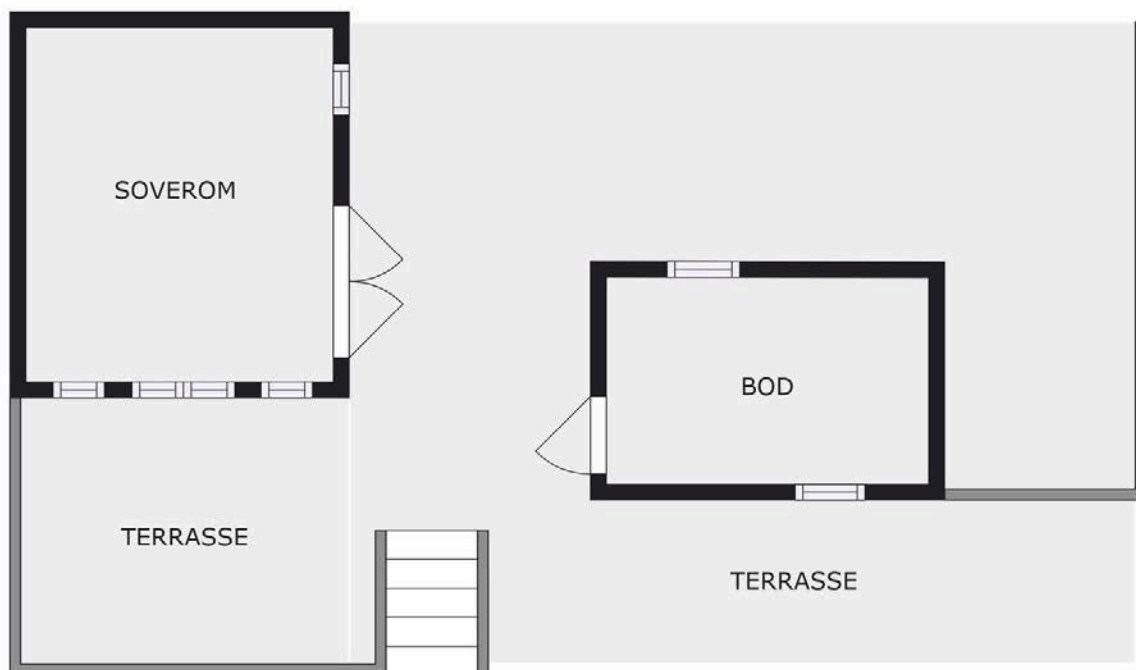


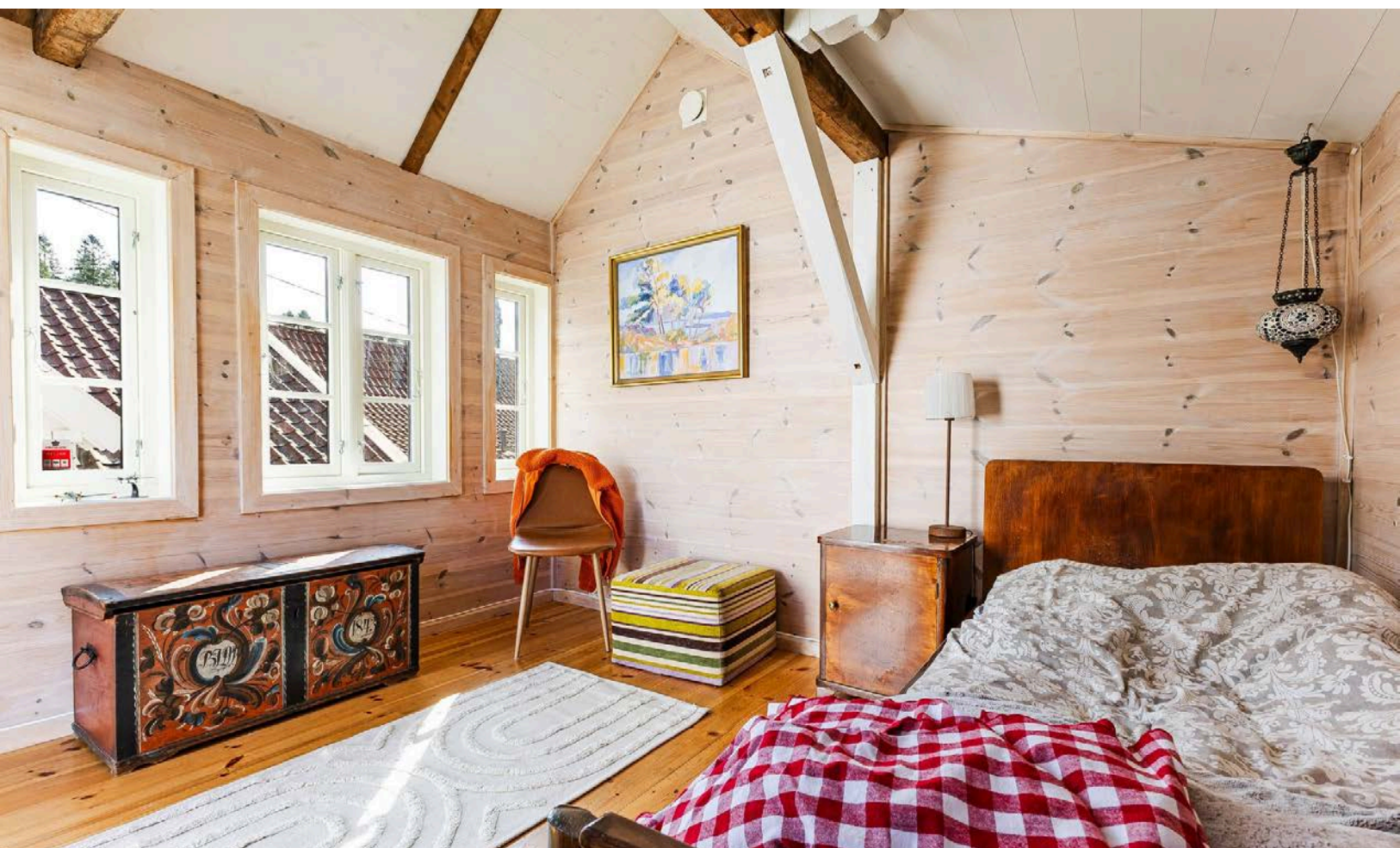


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Alvøveien 145 , 5179 GODVIK



BERGEN kommune



gnr. 130, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1179

Eiendomsverdi ref nr: RM7565

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1860

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra taket og med drone. Det er påbegynt vasking av taket på befaringsdagen, dette vil bli fullført i mars.

Ukjent alder på taktekkning, men det er anslått ca 1980 i tidligere tilstandsrapport.

Takrenne og nedløp i lakkert aluminium på baksiden av boligen.

Takrenne og nedløp på inngangssiden av boligen må påberegnes tiltak på grunnnet alder.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Det er byttet kledning på en vegg i 2026.

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon.

Undertak og sperr er inspisert i knevegger på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Velux takvinduer, trekarmer med 2-lags glass og et vindu i PVC med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasser i ulike nivåer på baksiden av boligen.

Det må påberegnes normalt vedlikehold, utskiftning av enkeltbord.

Utvendige trapper i naturstein.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong, bjelkelag i tre i entre.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1etasje, dør med glass fra entre til kjøkken. Malte heltredører på loft.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 5.5m<sup>2</sup>

Badet er renoveret i 2016

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt og har downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er yttervegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er 2 stk varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Elektrisk oppvarming:

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Opparbeidet tomt med terrengfall vekk fra grunnmur.

Det er ikke boligrom under terreng.

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.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

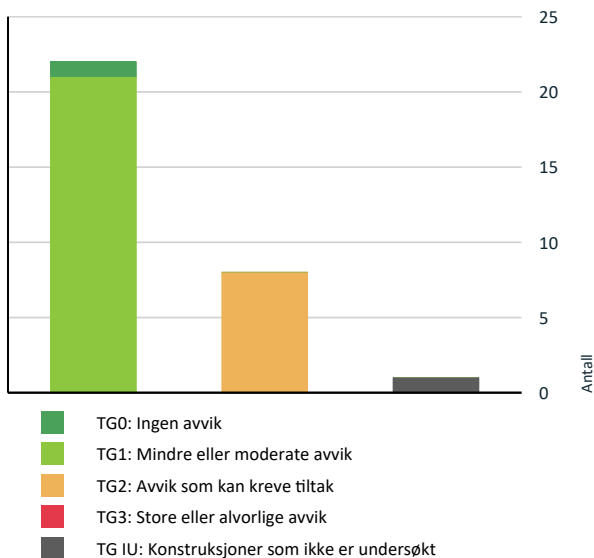
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 1984 som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue - 35.4m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 5.5m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1860

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra taket og med drone. Det er påbegynt vasking av taket på befaringsdagen, dette vil bli fullført i mars.

Ukjent alder på taktekking, men det er anslått ca 1980 i tidligere tilstandsrapport.

#### 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

- 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

#### Beskrivelse

Takrenne og nedløp i lakkert aluminium på baksiden av boligen. Takrenne og nedløp på inngangssiden av boligen må påberegnes tiltak på grunnnet alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Det er byttet kledning på en vegg i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon.

Undertak og sperr er inspisert i knevegger på loft.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Normalt baser på alder og oppføringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006      Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Takvindu

### Beskrivelse

Velux takvinduer, trekarmmer med 2-lags glass og et vindu i PVC med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport



Datert 2016



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser i ulike nivåer på baksiden av boligen.  
Det må påberegnes normalt vedlikehold, utskiftning av enkeltbord.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i naturstein.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, bjelkelag i tre i entre.

## TG 2 Etasjeskille loft

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjeller på loft utover tillate avvik i standard.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anses som normalt i forhold til alder / oppførings tidspunkt.

Det er ikke behov for tiltak, dersom boligen en gang skal renoveres kan det vurderes og rette gulvene.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1etasje, dør med glass fra entre til kjøkken. Malte heltredører på loft.



## VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.5M2

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er renovert i 2016

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.5M2

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt og har downlights.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.5M2

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.5M2

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.5M2

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.5M2

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.5M2

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er yttervegger.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE - 35.4M2

### TO 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Det har tidligere vært en vannlekkasje som nå er utbedret. Bunnplate i skrog under vask er ødelagt.

## 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE - 35.4M2

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

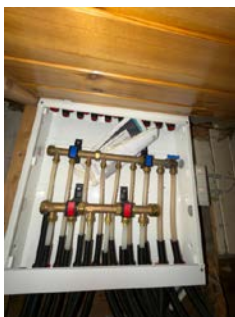
## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er 2 stk varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt 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.  
**0 Det er ukjent når anlegget er oppgradert.**
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**

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfjør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall vekk fra grunnmur.  
Det er ikke boligrom under terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

# 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77			77	
Loft	34			34	
<b>SUM</b>	<b>111</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré m/trapp - 7.2m <sup>2</sup> , stue - 14.6m <sup>2</sup> , stue - 11.5m <sup>2</sup> , kjøkken/spisestue - 35.4m <sup>2</sup> , bad/vaskerom - 5.5m <sup>2</sup>		
Loft	Gang m/trapp - 9.5m <sup>2</sup> , soverom - 14.2m <sup>2</sup> , soverom - 14.3m <sup>2</sup> , soverom - 14m <sup>2</sup>		

### Kommentar

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

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 skjønsmessig.

Arealet er utfordrende å måle helt nøyaktig grunnet skrå tak, og ulike nivåer på gulvet på loft. Oppmåling er utført etter beste skjønn basert på tilgjengelige målemetoder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger datert 1984 som stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byttet kledning på en yttervegg - 2026.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod - 4.7m <sup>2</sup>	

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Anneks - 8.9m2	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Karoline Solheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	130	60		0	377.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Alvøveien 145

### Hjemmelshaver

Solheim Karoline

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Alvøveien 145 ligger i et etablert boligområde i Godvik i Bergen, i området mellom Alvøen og Drotningstveit. Området består hovedsakelig av enebolig og småhusbebyggelse og har et rolig preg.

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

Nærområdet har nærhet til turterreng i området rundt Alvøen og langs kystområdene i Godvik. Beliggenheten gir et etablert bomiljø kombinert med praktisk nærhet til daglige funksjoner og friluftsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

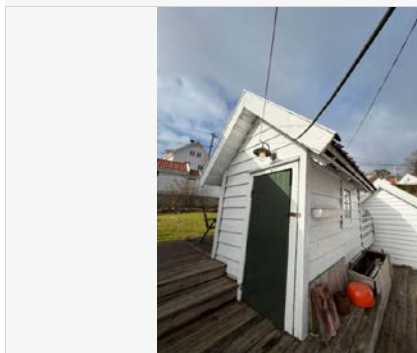
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen på fremsiden av boligen og terrasser i ulike nivåer på baksiden av bolig.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

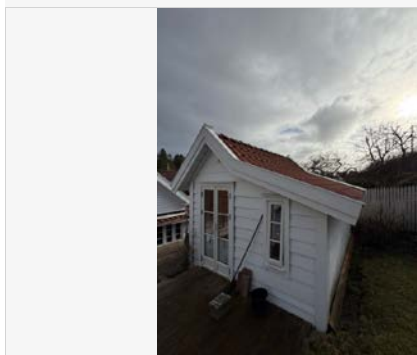
**Beskrivelse**

Utvendig bod med ukjent byggeår.

Oppført med støp golv, reisverk er i uisolert trekonstruksjon, Takkonstruksjon av sperr i tre. Taket er tekket med teglstein.

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

### Anneks

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Renovert i 2014, kilde tidligere salgsoppgave

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Anneks er oppført med grunnmur i naturstein, golv mot grunn med trebjelkelag. Reisverk er i trekonstruksjon, Takkonstruksjon av sperr i tre. Taket er tekket med teglstein.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Laguneparken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1506250044	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tor Henning Endresen	Karoline Solheim
<b>Gateadresse</b>	
Alvøveien 145	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GODVIK	5179
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	TT Finans og Forsikring AS
Polise/avtalenr.	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 soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: THE, KS

1

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, fuktinnslag, 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, tømmerarbeid 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:**

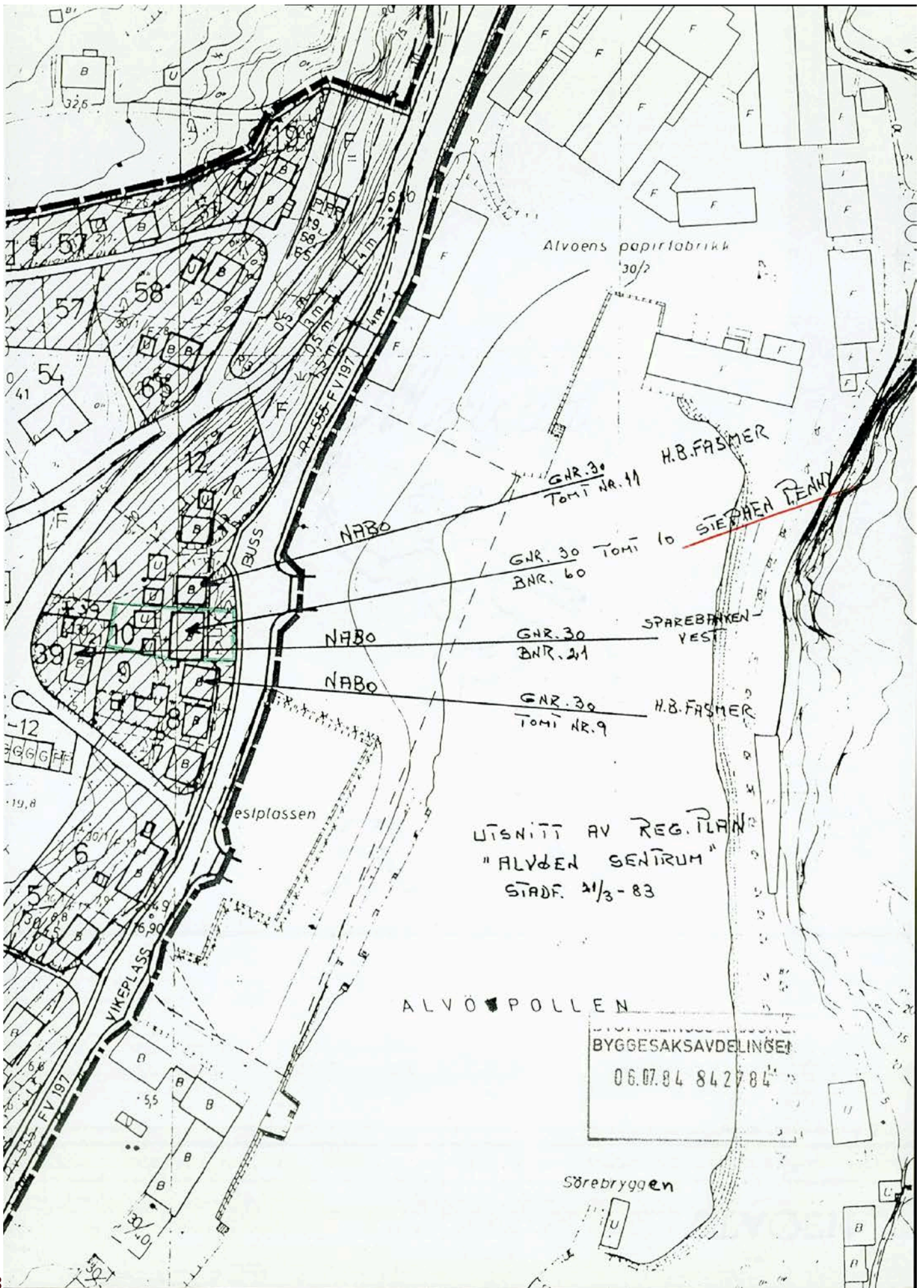
<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett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



Alvoens papirfabrikk  
30/2

H.B. FASMER

~~SIEGHEA PENNY~~

G.N.R. 30  
TOMT NR. 11

G.N.R. 30 TOMT 10  
B.N.R. 60

G.N.R. 30 SPAREBANKEN  
B.N.R. 21 VEST

G.N.R. 30 H.B. FASMER  
TOMT NR. 9

UTSNITT AV REG. PLAN  
"ALVÖEN SENTRUM"  
STADF. 21/3-83

ALVÖPOLLLEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

06.07.84 842784

Sörebryggen



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 besiktiget. 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.

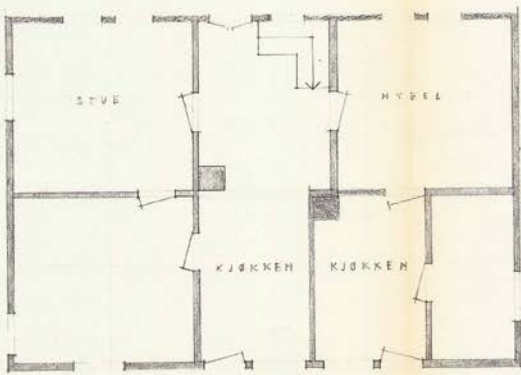
BYGGESAKSAVDELINGEN

*Ole Førevaag*  
Ole Førevaag  
bygn.inspektør

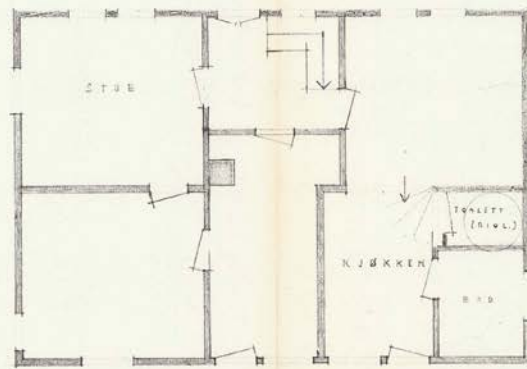


file:///filadm02/brukere/js364/Dokument/120\_2064.JPG

14.09.2004



1. ETASJE  
FØR UTBEDRING



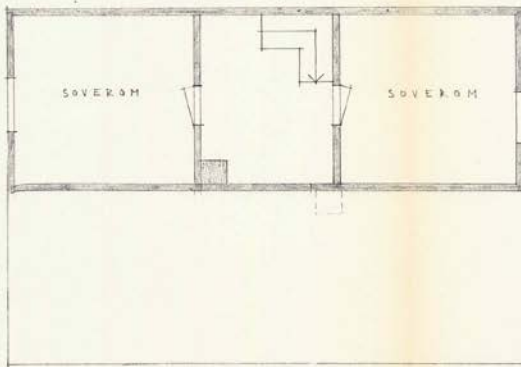
1. ETASJE  
ETTER UTBEDRING

ARBEIDERBOLIG. NR. 10. ALVOEN.

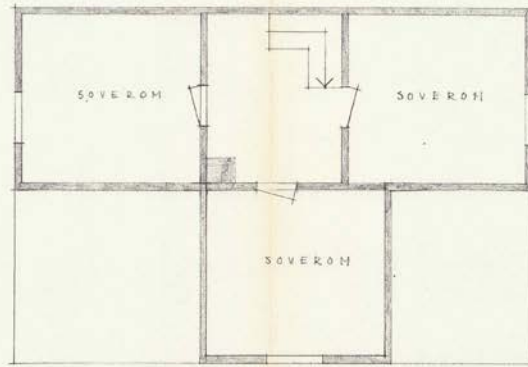
FØRSLAG TIL ENDRING.

BYGGESAKSAVDELINGEN  
06.08.84 842784

MÅL 1:50 1.  
ALVOEN 2.2.84 1984



2. ETASJE  
FØR UTBEDRING

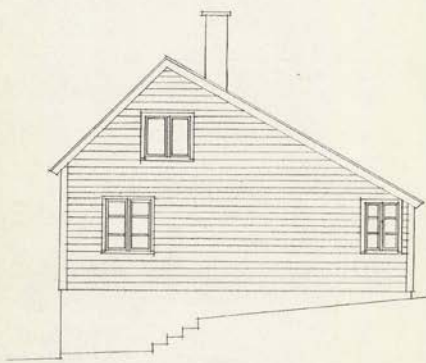


2. ETASJE  
ETTER UTBEDRING

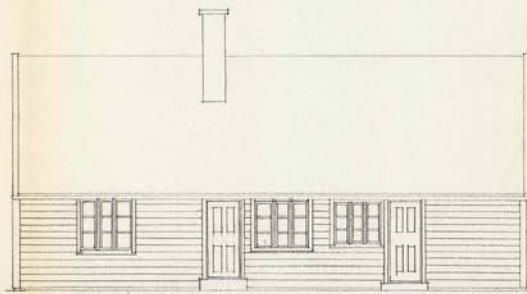
ARBEIDERBOLIG NR. 10. ALVØEH. FORSLAG TIL ENDRING

BYGGEKONTOR  
05.07.04 842784

MÅL 1:50 2.  
ALVØEH. 2. ETASJE



FASADE MOT NORD  
FØR UTBEDRING



FASADE MOT VEST

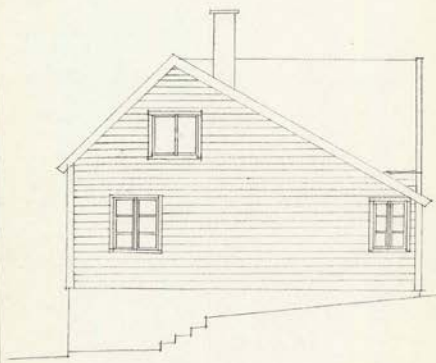


FASADE MOT SØR

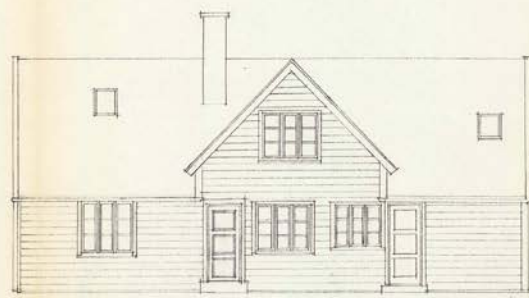
BYGGE-SAKSBEDELINGEN  
06.07.84 617784

ARBEIDERBOLIG NR. 10. ALVØEN. FORSLAG TIL ENDRING

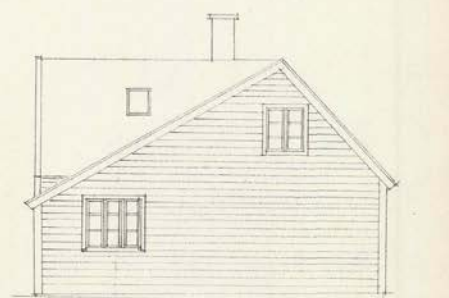
MÅL 1:50 3.  
HIVØEN 2. JULI 1984



PASADE MOT NORD  
ETTER UTBEDRING



PASADE MOT VEST



PASADE MOT SØR

ARBEIDERBOLIG, NR. 10, ALVØEN. FORSLAG TIL ENDRING

BYGGSAKSBEDELINGEN  
06.08.84 842784

MÅL 1:50 4.  
ALVØEN 2. juli 1984

### SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.  
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

BYGGESAKSAVDELINGEN

05.07.84 842784

Tegn. in duplo

Til bygningsrådet i Bergen

Byggeplass (adresse) Alvøen Matr.nr. 4 G.nr. 30 B.nr. 60 Parsell nr. 10 ✓

Eier/~~XXXX~~av tomt Stephen Penny Adresse 5076 Alvøen Telefon 26 64 92

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.  
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.

Bl. § 93 F.kap. 14	<b>Arbeidets art</b> <input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input checked="" type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-88	<b>Byggets art</b> <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte Bygningen brukes nå til <u>Bolig</u>	
F.kap. 14 Bl. § 94.3	<b>Vedlegg til søknaden</b> <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeler <input checked="" type="checkbox"/> Søk oppriss <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):	
F.kap. 51 og 52		
Bl. § 7	<b>Dispensasjonssøknad</b> Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> er vedlagt	

**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**  
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.  
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Alvøen den 27 1984

Byggherrens underskrift Stephen Penny Adresse 5076 Alvøen Telefon 26 64 92  
~~XXXXX~~ underskrift Stephen Penny Adresse 5076 Alvøen Telefon 26 64 92  
Byggherre

OPPLYSNINGER TIL SOKNADEN

2

Bl. §§ 22-23	<b>Reguleringsplan og bestemmelser</b> Området er <input checked="" type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input checked="" type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	<b>Bebyggelsen</b> Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... ca. 82 ..... m <sup>2</sup> Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... 0 ..... m <sup>2</sup> Sum bebygget grunnareal ..... " 82 ..... m <sup>2</sup> Antall etasjer 1 1/2 Antall leiligheter ..... Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m <sup>2</sup>	
Bl. § 60	<b>Atkomst</b> Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input checked="" type="checkbox"/> Kjøveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	<b>Vann</b> Vannforsyning skaffes fra <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk. <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg <input type="checkbox"/> annen måte Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning	
Bl. § 66.2	<b>Kloakk</b> Kloakkavløp tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> Tørrklosett <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg <input type="checkbox"/> Det skal installeres vannklosett <input type="checkbox"/> Ordringen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.	
F.kap. 55	<b>Brannvern</b> Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input checked="" type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....	
F.kap. 55-41	Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> seksjonering <input type="checkbox"/> bygningsdeleras branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørerens branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon	
F.kap. 55-522	Trepp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri	
F.kap. 49-2 47, 49 Bl. § 100	<b>Særskilt soknad innsendes for</b> <input type="checkbox"/> heisanellegg <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> ventilasjonsanlegg	
F.kap. 14:11 14:14	<b>Krav til soknadstegninger:</b> 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, fløstøder m.v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningsdelerens 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.

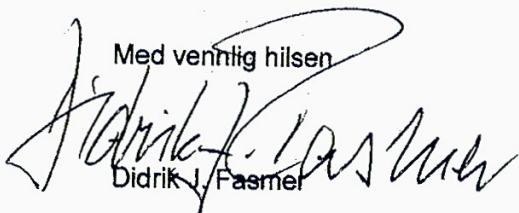
Skriftlige og muntlige henvendelser til eierne har hittil vært forgjeves. På meg virker det som om de av en eller annen uforståelig grunn bevisst ikke vil etterleve de reguleringsbestemmelser som de har bundet seg til ved kjøp av hus i den regulerte del. Tvert i mot virker det som om de søker faglig 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

<i>Alvøen Gård :</i>	<i>Organisasjonsnr:</i>	<i>Tlf. Kont/Priv:</i>	<i>Mobil :</i>	<i>Faks :</i>	<i>E-post :</i>
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 Døk.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 MAKN	BMBY-3610	27. juni 2003

**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.

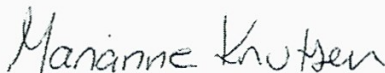
Byantikvaren kan ikke se at bestemmelsene i reguleringsplanen gir direkte retningslinjer for valg av farge på dører og vinduer. Vi har heller ikke kjennskap til andre retningslinjer som spesifiserer fargevalget på bestemte dører i området.

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 :  
Hakonshelløveien 45 Didrik J. Fasmer 985 242 461 55 93 22 82 40 830 331 55 26 51 04 didrik@start.no  
Alvøen, 5179 Godvik



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 AUHA	Delarkiv – 5210	27.04.2004

### 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.

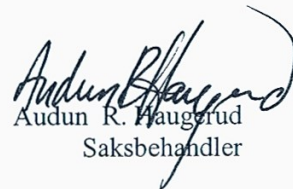
Vi ber om en tilbakemelding fra Dere innen 24.05.04 om hvorvidt Dere ønsker å opprettholde den fargen Dere nå har på døren eller ikke. En slik tilbakemelding må inneholde en begrunnelse av fargevalget med henvisning til tradisjoner med bruk av denne fargen i området. Med bakgrunn i dette vil da administrasjonen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



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 brav 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

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.

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



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.

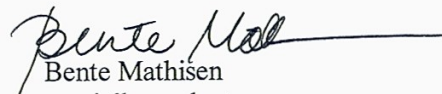
Byantikvaren har ikke foretatt en egen fargedokumentasjon fra Alvøen. Det kunne vært interessant, men med dagens bemanning hos Byantikvaren vil det være vanskelig.

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

*Mottatt 18.10.84*

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: <input type="checkbox"/> Enebolig <input checked="" type="checkbox"/> Tomannsbolig <input type="checkbox"/> Rekkehus <input type="checkbox"/> Forretningsbygg <input type="checkbox"/> Industribygg <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....				Søknaden om byggetillatelse er datert 02 / 07-84 mottatt 06 / 07-84
Arbeidets art: <input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input checked="" type="checkbox"/> Endring <input checked="" type="checkbox"/> Annet (beskriv): Dør-vindusendr..Ny.ark...				

I medhold av fullmakt gis byggetillatelse på følgende vilkår:

- 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.
- Evt. nye sanitærarbeider må anmeldes særskilt av autorisert rørlegger.
- Punkt 1 - 4 i gjeldende alminnelige bestemmelser på omstående side må etterfølges.
- 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  
2.3.88 Ingun Klebaker*

*2.6.86. skildet på in ark vist op*

#### ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

1. Allt arbeid må utføres i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene medmindre det er søkt om og uttrykkelig gitt dispensasjon.
2. Bygningskontrollen, 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 bygningskontrollen
  - a. for besiktigelse av byggegruben før støping tar til og for planlegging av dreneringen,
  - b. for forskalingskontroll,
  - c. for støp av armerte betongkonstruksjoner,
  - d. for innkledning av isolasjon i golv, vegger og tak,
  - e. før puss-og-innredningsarbeider igangsettes i mur-og betongbygg,
  - f. ved utførelse av spesielle arbeider og konstruksjoner.Jfr. gjeldende instruks for ansvarshavende.
5. Utstikking og høydeplassing må rekvireres utført av oppmålingsavdelingen. Skjema for rekvisisjon vedlegges.
6. Før rørliggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørligger 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 ferdiggattest 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 Deras 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 iverksettningen 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 besiktiget området og har ikke sett at det er andre tilsvarende dører i området. Det er gjennomgående at dørene er malt i en mørk grønn fagetone.

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."*

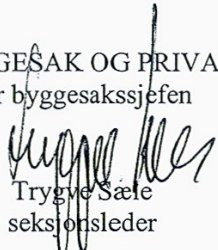
Ettersom tiltaket etter administrasjonens vurdering er i strid med reguleringsbestemmelsene jf plan- og bygningsloven § 31-1 , foreligger det forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Samme lov § 113, 1. ledd kan etter dette komme til anvendelse.

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

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

Byggesaksavdelingen  
Bergen rådhus,  
her

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 tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn 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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260399851	Grunneiendom	0	Ja	377,8 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">6070002</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 130 BNR 1 MFL., ALVØEN, ENDRING AV REGULERTE TOMTEGRENSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.12.1985	<a href="#">190511412</a>	100,0 %

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">6070002</a>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	99,3 %
<a href="#">6070002</a>	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %

### Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">6070002</a>	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
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

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

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Alvøen	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	100,0 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,4 %

### Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	#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
<a href="#">64320000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 130 BNR 34, ALVØEN/ELLINGSHAUGEN	3	<a href="#">201501527</a>
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">92600000</a>	30	LAKSEVÅG. ALVØEN - KONGSHAMN - RAMSVIK	3	<a href="#">199707536</a>

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
130/20	301177804	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingsstillatelse	10.03.2023	<a href="#">202310246</a>

## Andre opplysninger

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

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

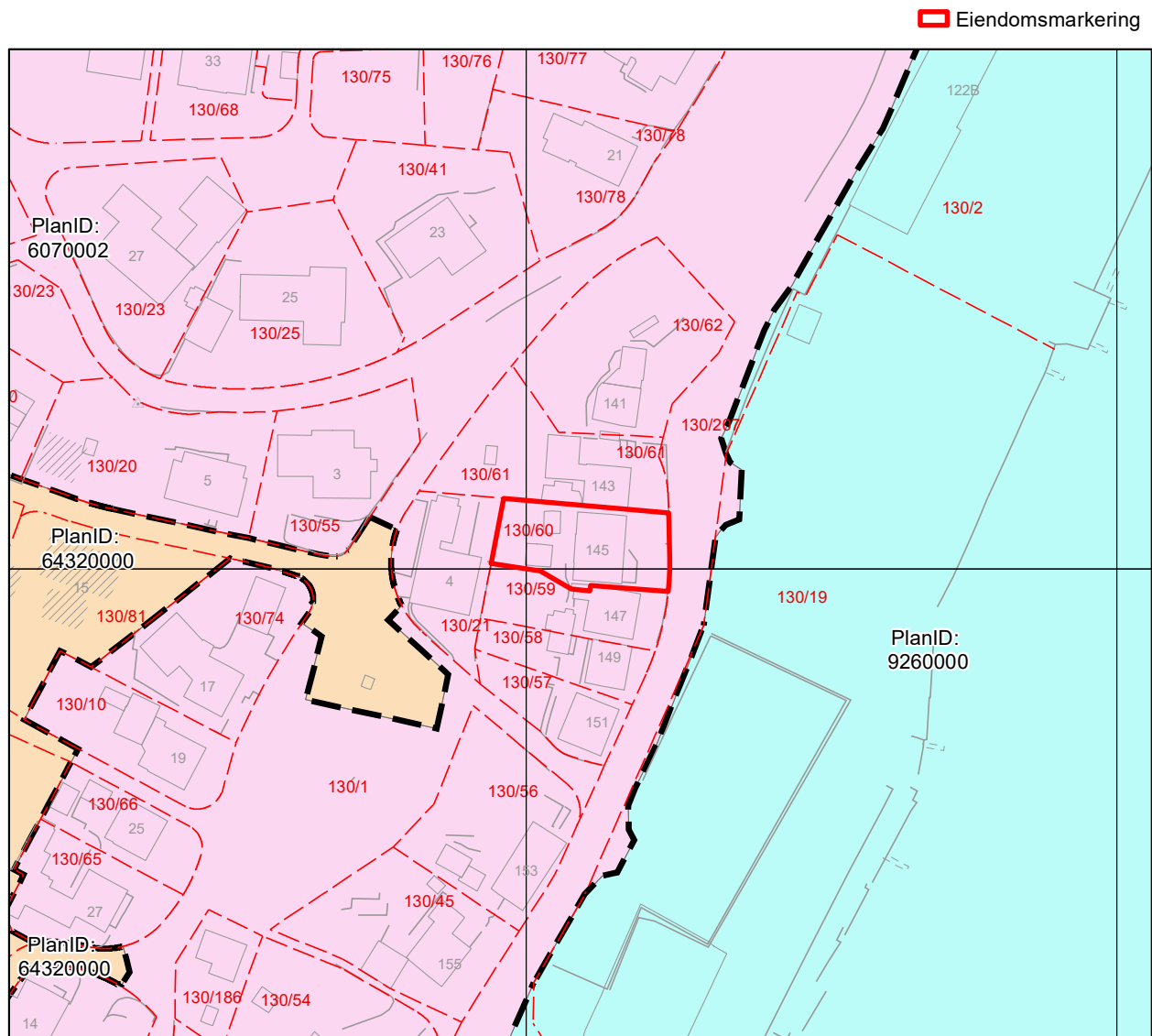


BERGEN  
KOMMUNE

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





# Reguleringsplan på grunnen

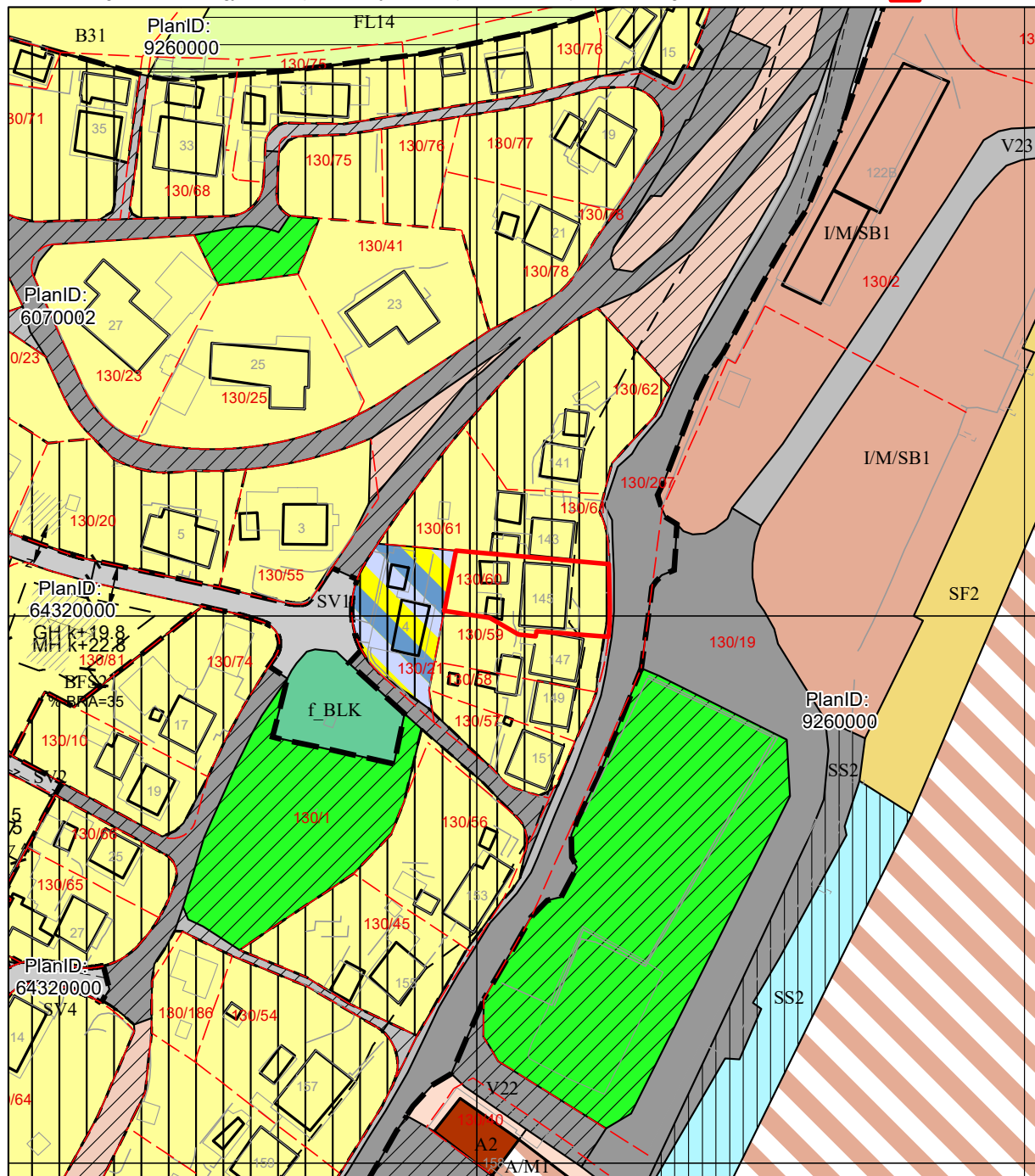


BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten  
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









## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1273 - Regulert møneretning

### Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense 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
-  Kjørervei
-  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

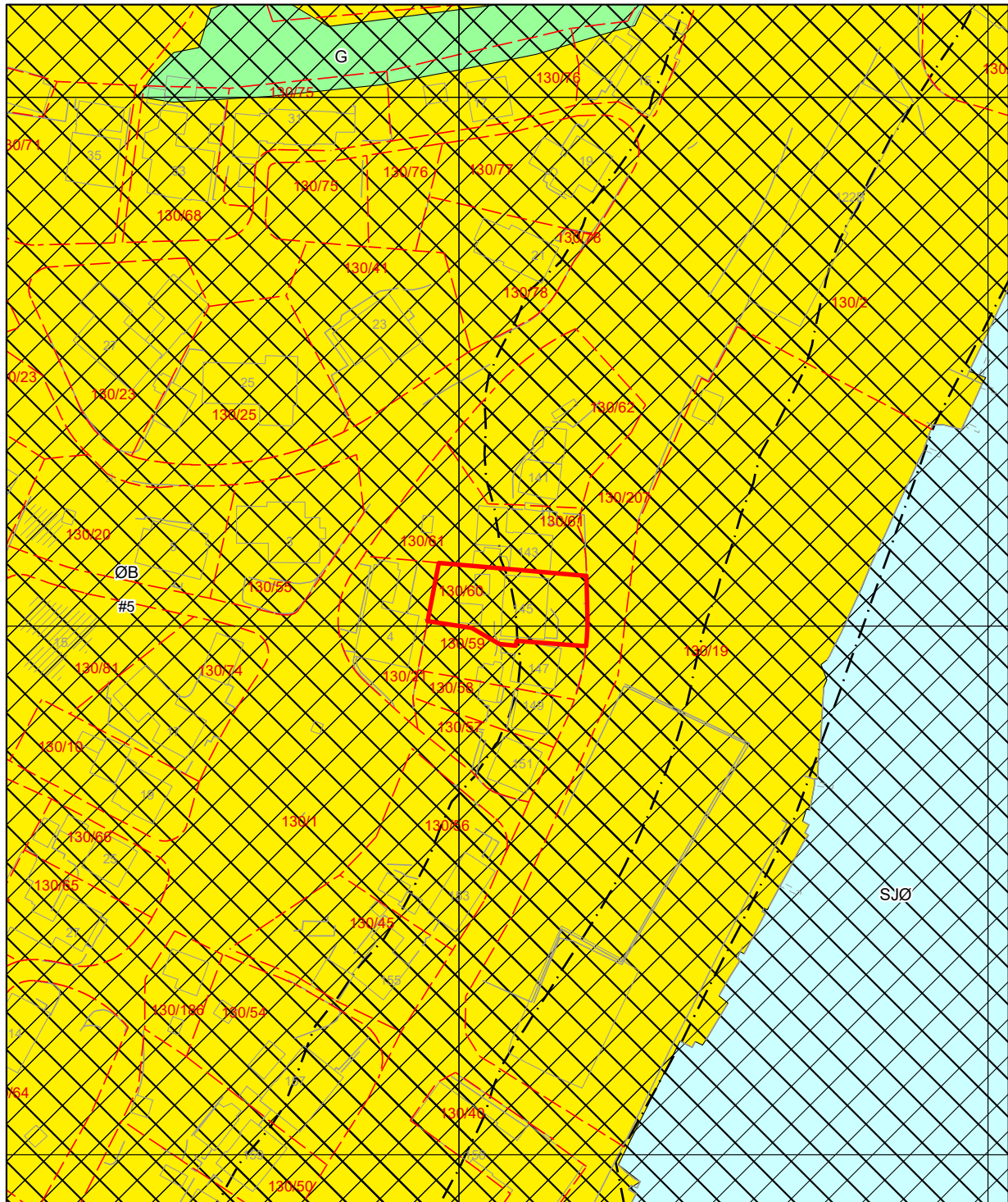
# Kommuneplanens arealdel

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>

 Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	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. Sæmtlige 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 avlysés uten samtykke av Bergen  
kommune ved Anleggssesksjonen.

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.

<b>Eiendomsnummer</b>	00130-0060-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Alvøveien 145
<b>Eier</b>	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
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

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





BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

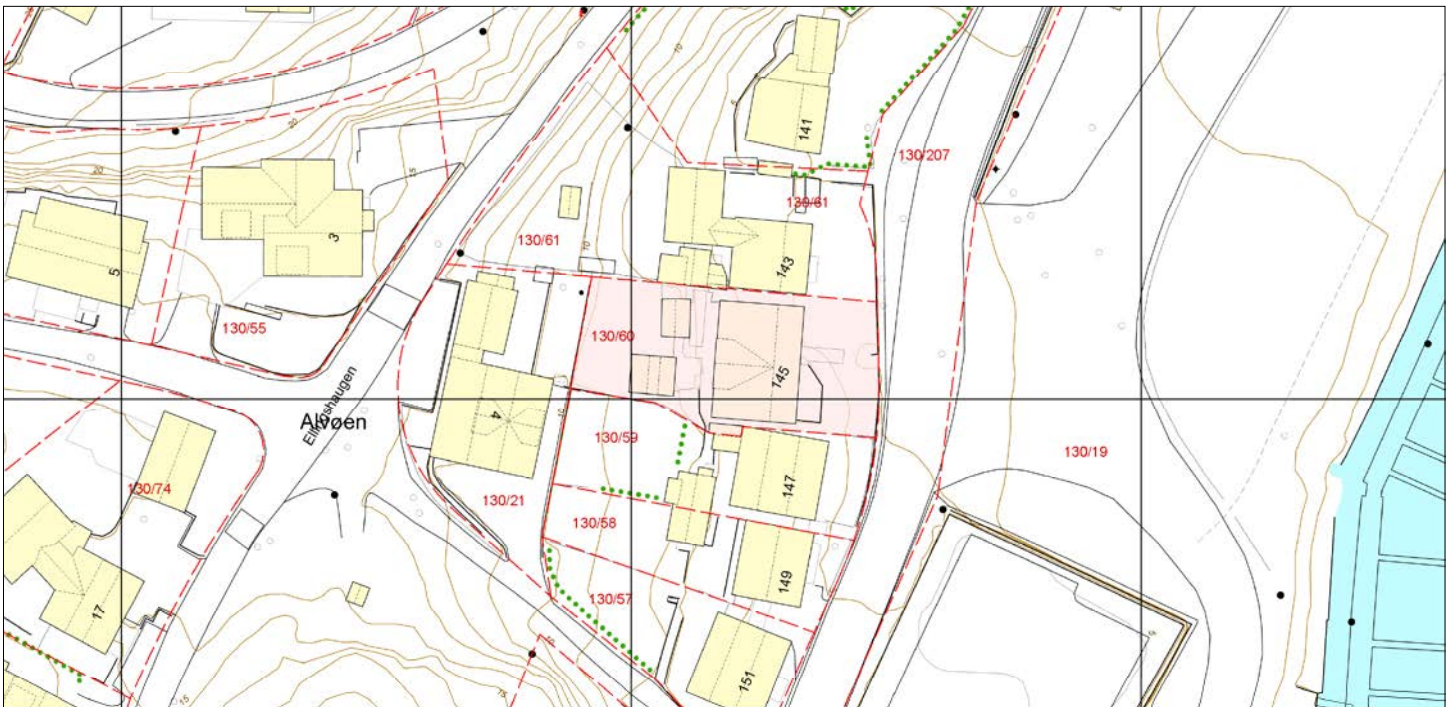
Plan- og bygningsetaten

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	

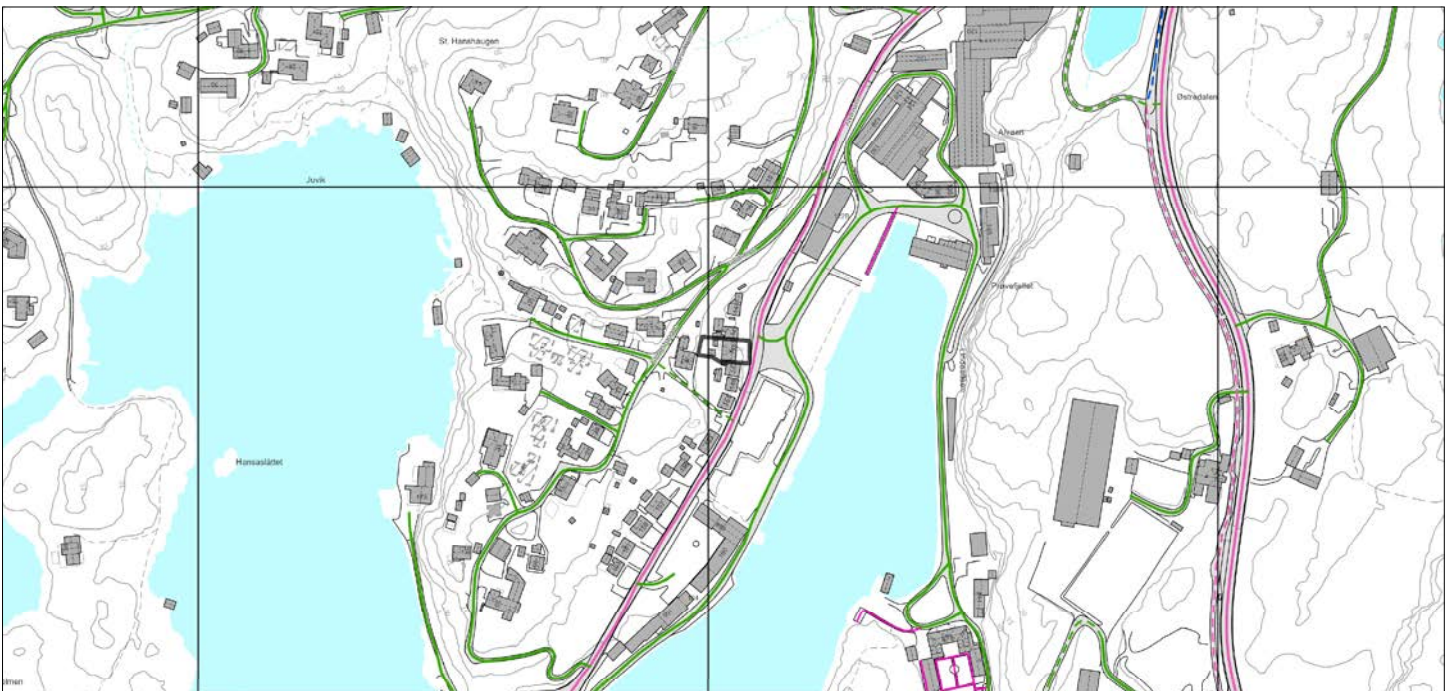


BERGEN  
KOMMUNE

## 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

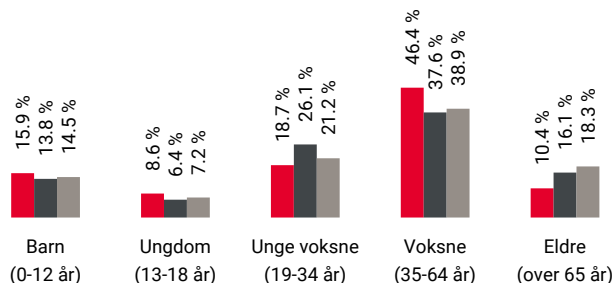
Godt vennskap 81/100



## 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 🚗



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



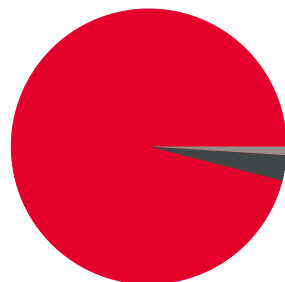
### Støynivået

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

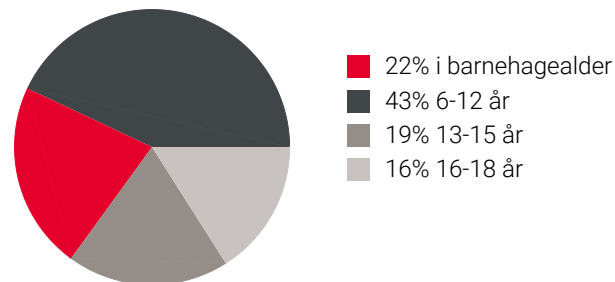


- 96% enebolig
- 3% rekkehus
- 1% annet

## Varer/Tjenester

📍 Drottningsvik Senter	7 min	🚗
📍 Drottningsvik apotek	7 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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


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

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

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

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

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



# 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre