



aktiv.

Lyderhornsveien 400, 5171 LODDEFJORD

**Oppussingsobjekt! Enebolig med
sentral beliggenhet. Tomt på 1,2
mål. Nærhet til "alt"**



Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Jr. Partner

Torbjørn Folgerø

Mobil 404 74 045

E-post torbjorn.folgero@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Haakon Vevatne Øverland
Veronica Essajee

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 95/117 kvm
Tomtstr.: 1263 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 240
Oppdragsnr.: 1505240448

Aktiv eiendomsmegling v/ Torbjørn Folgerø har gleden av å presentere Lyderhornsveien 400! Enebolig med sentral beliggenhet. Her er det kort vei til både barnehage og skole og kun 10 min med bil til Bergen sentrum. Boligen holder eldre standard og man må påregne betydelig rehabilitering.

Tomt på ca. 1,2 mål
Sentral beliggenhet
Kort vei til det meste av servicetilbud
Skole og barnehage i nærområdet
10 min med bil til Bergen sentrum

Velkommen til visning - Husk å melde deg på!

LYDERHORNSVEIEN 400

U. etasje



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	19
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	58
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 30 m²

BRA-e: 22 m²

1. etasje

BRA-i: 65 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller. Arealbestemmelser/målereregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/ primærarealda det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet

i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst

1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som

standard takhøyde i

boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde.

Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for

romhøyde, og omfanget

av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1263 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt, med gruset innkjørsel, ellers grovplanert areal. Eiendommen er tilknyttet privat vei med parkering på tomten. Eiet tomt.

Beliggenhet

Velkommen til Lyderhornsveien 400, et hjem med en sjeldent god kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og bynærhet! Denne eneboligen ligger idyllisk til i et etablert og barnevennlig område ved foten av Lyderhorn, et av Bergens syv fjell. Her kan du nyte spektakulære turmuligheter rett utenfor døren, enten du ønsker en rolig søndagstur eller en utfordrende fjelltur med utsikt over byen og fjorden.

Eiendommen har en attraktiv plassering med kort vei til det meste. Bare en kort kjøretur unna finner du dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. For den aktive familien er det et bredt utvalg av fritidstilbud i nærheten, inkludert idrettsanlegg og badeplasser.

Området byr på ro og trygghet, med lite gjennomgangstrafikk og flotte grøntarealer som skaper et trivelig nærmiljø. Samtidig er det sentrumsnært, noe som gjør dette til et ideelt sted for deg som ønsker å kombinere det beste av by og natur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Taksering Norge AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Taksering Norge.

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong/ sparestein og teglstein. Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt liggende dobbel/enkelfalset kledning

Yttervegger: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Takkonstruksjoner: Saltak i trekonstruksjon.. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med stål plater.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i tre.

Etasjeskiller: Bygningen er oppført med ringmur, grunnmur og bærende trebjelkelag mellom kjeller og 1 etg. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 2:

- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Hulltaking bad (Bad / 1. etasje)
- Gulv på grunn
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

Følgende bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
- Overflater på innvendig himling (Bad / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Kjeller)
- Ventilasjon (Bad / Kjeller)
- Hulltaking bad (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Kjeller)
- Ventilasjon (Vaskerom / Kjeller)
- Hulltaking vaskerom (Vaskerom / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) – utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) – utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-
- Fundamenter – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
- Rom under terreng – utbedring estimert til kr. 250 000 – 500 000,-
- Drenering – utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-
- Utvendig kledning – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
- Etasjeskiller – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
- Utvendig beslag – utbedring estimert til kr. 10 000 – 70 000,-
- Vinduer – utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 1 260 000 – 2 620 000,-

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1. etasje: 65 kvm BRA-i / 65 kvm P-rom

Kjelleretasje: 30 kvm BRA-i / 30 kvm P-rom

Loft: Ikke målbart, tilkomst via loftluke

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1. etasje: Stue(22,8m²), kjøkken(9m²), Soverom(10,2m²), Soverom(8,1m²), Bad(4,5m²)

Standard

Boligen er i dårlig stand og omfattende renovering må påregnes for å kunne tilfredsstillе dagens krav til standard.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88741935

Radonmåling

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

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset informasjon utover det som står i tilstandsrapport. Det oppfordres til å ta med seg fagkyndig på visning. Interessenter oppfordres til å sitte seg godt inn i salgsoppgaven.

Boligen overleveres i samme tilstand som den står idag, ytterligere utvask blir ikke gjort før overlevering til ny eier.

Energi

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 17 953

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 850 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 400 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle

andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 240 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/123/240:

06.03.1970 - Dokumentnr: 901842 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:123 Bnr:1

02.04.1996 - Dokumentnr: 9067 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:123 Bnr:495

07.01.2003 - Dokumentnr: 303 - Målebrev

m/grensejustering mot bnr. 236

01.01.2020 - Dokumentnr: 1843948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:123 Bnr:240

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ikke noen godkjente byggetegninger og megler kan ikke bekrefte faktisk bruk av rommene. Kjøper overtar risikoen for evt. søknadsprosess/tilbakestillelse. Konferer megler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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

Regulerings og arealplaner

I følge Bergen kommune er grunnen regulert til om felles avkjørsel, annen veigrunn og boliger. I følge kommuneplanen så er området avsatt til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 7690000

Plannavn: LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL

Ikrafttrådt: 27.02.1989

Dekningsgrad: 59,4%

PlanID: 3280000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE

3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C

Ikrafttrådt: 21.11.1972

Dekningsgrad: 40,6%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 7690000

Reguleringsformål: 710 - Felles avkjørsel

Dekningsgrad: 33,8%

PlanID: 7690000

Reguleringsformål: 319 - Annen veigrunn
Dekningsgrad: 21,6 %

PlanID: 7690000
Reguleringsformål: 110 - Boliger
Dekningsgrad: 4,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 3280014
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 60, 236 OG 240, LODDEFJORD
Saksnr: 190431315
Ikrafttrådt: 14.12.1995

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 71440000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI
Saksnr: 202316142
Dekningsgrad: 1%

Kommuneplan

PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Hensynssonenavn: H390_2
Dekningsgrad: 61,1%

PlanID: 65270000
Hensynssonenavn: H390_1

Dekningsgrad: 38,9%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonenavn: H220_3

Dekningsgrad: 67,5%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonenavn: H210_3

Dekningsgrad: 32,5%

Kommunedelplan(er)

PlanID: 61800000

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

LIAVATNET

Ikrafttrådt: 18.02.2015

Dekningsgrad: 8,9%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Saksnr: 202220469

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 64550000

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

Saksnr: 201636271

PlanID: 18630000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13,
LYDERHORNSLIEN SØR

Saksnr: 200407605

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 100 (Omkostninger totalt)

91 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 081 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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.

Oppdragsansvarlig

Torbjørn Folgerø

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Jr. Partner

torbjorn.folgero@aktiv.no

Tlf: 404 74 045

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslien 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

22.01.2025

Vedlegg

LODDEFJORDVEIEN 400 , 5179 LODDEFJORD

Gnr: 123 Bnr: 240 4601 Bergen kommune.

Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 14/01/2025

Rapportdato: 14/01/2025

Oppdragsnummer: 98460

Referansenr:

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98460>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1. etasje og råloft.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt liggende dobbel/enkelfalset kledning.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med stål plater.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1951 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er besiktiget og oppleves å være i dårlig stand, alle bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Kjøkken innredning malt

Skiftet hvitevarer på kjøkken

Montert varmepumpe

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tilstandsvurderinger baseres i hovedsak på visuell besiktelse av tilgjengelige overflater og deler. Fukt målinger og hulltaking i tilstøtende vegg mot bad/dusj/vask.

Boligens elektriske anlegg er ikke vurdert.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Hulltaking bad (Bad / 1. etasje)
- Gulv på grunn
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Overflater på innvendig himling (Bad / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Kjeller)
- Ventilasjon (Bad / Kjeller)
- Hulltaking bad (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Kjeller)
- Ventilasjon (Vaskerom / Kjeller)
- Hulltaking vaskerom (Vaskerom / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Fundamenter - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*
- Rom under terreng - *utbedring estimert til kr. 250 000 - 500 000,-*
- Drenering - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Utvendig kledning - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*
- Etasjeskiller - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 70 000,-*
- Vinduer - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 260 000 - 2 620 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Veronica Essajee

Befaring/tilstede: Leieboer: Harald Oziel Østrem Moberg Takstmann: Kenneth Nielsen Bygg konsulent: Morten Wigum Opplysninger er gitt av Eier og leieboer på befaringssdag 14.01.2025 Opplysninger hentet fra Ambita 14.01.2025

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig

Beliggenhet: Ligger ved loddefjord gravplass. Med nærhet til dagligvare og offentlig transport.

Om tomten: Relativt flat tomt, med gruset innkjørsel, ellers grovplanert areal. Eiendommen er tilknyttet privat vei med parkering på tomten. Eiet tomt / 1263 kvm

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger, ifølge Bergen kommune.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger, ifølge Bergen kommune.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 4601 Bergen Gnr: 123 Bnr: 240

Eiet/festet: Eiet

Areal: 1263,00 m²

Hjemmelshaver: Øverland Haakon Vevatne, Essajee Veronica

Adresse: Loddefjordveien 400 , 5179 Loddefjord

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier		Opplysninger gitt av leieboer under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er ikke mottatt.			

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	57	52	30	22
1. etasje	72	65	65	0
Loft		0	0	0
Sum bygning:	129	117	95	22

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad	
1. etasje		Bad
Loft		

Arealer NS3940:2023 (m²)

Etasje	BRA (bruksareal)				TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	
Kjeller	30	22	0	52	0
1. etasje	65	0	0	65	20
Loft	0	0	0	0	0
Sum bygning:	95	22	0		20
Sum BRA:				117	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad		
1. etasje	Bad		
Loft			

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eneboligen bærer sterkt preg av alder, slitasje, og etterhengene vedlikehold. Det er funnet høye fuktverdier i kjeller Det må påregnes større kostnader for å oppgradere boligen til dagens krav og standard-
Tilstandsvurdering:	Det anbefales å innhente priser på oppgradering av boligen.
Utskiftning/vedlikehold:	Boligen er i dårlig stand og omfattende renovering må påregnes for å kunne tilfredsstille dagens krav til standard.

Lovlighet

Beskrivelse:	Kjeller. Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfylder de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. Godkjente plantegninger er ikke mottatt og derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.
--------------	--

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Grunnmur av betong/ sparestein og teglstein. Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Tilstandsvurdering:	Ved visuell undersøkelse innvendig er det registrert setningsskader som tyder på setninger i fundament. Det anbefales at det foretas grundig undersøkelse for å få avdekket omfanget av dette. Det er påvist horisontal og vertikale riss i grunnmur, Det er også registrert utsiging av masser under grunnmuren, Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, det er også gitt utslag på fuktmåler ved måling på grunnmur. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på reparere grunnmur setningskader, etablere utvendig fuktsikring og støpe såle for grunnmur hvor dette mangler. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

TG: 3

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Rom i kjelleren.

Kjelleren er delt i to, en del som råkjeller, gulv av jord/pukk.

Har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng, her er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det ble på befaring målt fuktighet både nede og oppe på grunnmur.

Taket har ingen platekledning, her ser vi direkte på isolasjon og plast (her er også spor etter skadedyr)

Andre del av kjeller er har oppfret bjelkelag manglende fuktsikring mot grunn, gulvet er isolert og det ligger parkett på gulvet. Yttervegger er foret ut og panelt, her er det lukt og teken til råte.

Det er også innredet et bad uten noe form for dokumentasjon.

Det er påvist råte i både bad og kjeller rom.

Takhøyde bad er målt til: 2,05m, Kjellerrom 1,93m

Tilstandsvurdering:

Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist fukt i grunnmuren, i rom hvor grunnmuren er eksponert.

Det vises til beskrivelse av risiko i punkt "rom under terreng"

Det ble benyttet fuktmåler under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier flere steder på muren.

Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklime og konstruksjonen. Årsak til målt fukt er sannsynligvis manglende funksjon på utvendig drenering/fuktsikring da det ikke var tegn på eksisterende utvendig fuktsikring.

Det må påregnes videre undersøkelser og fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat er basert på fjerning av organisk materiale, isolasjon og bygge opp kjeller på nytt etter dagens gjeldende krav.

For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad:

kr. 250 000-500 000,-

Gulv på grunn

Beskrivelse:

Bygningen er oppført med ringmur, grunnmur og bærende trebjelkelag mellom kjeller og 1 etg.

Tilstandsvurdering:

Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue/kjøkken og entrè.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i stue/kjøkken og 16 mm gang/entre.

Det er registrert spor etter skadedyr i bjelkelag på grunn.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat er basert på arbeid i forbindelse med fjerning og etablering av fuktsikring og støping av nytt gulv i kjeller.

For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fallforhold på terreng og manglende fuksikring av grunnmur.

Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat er basert på etablering av ny drenering rundt boligen.

For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-300 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av faste masser av sprengstein/ grov pukkl på fjell. Registrerer lett fall inn mot boligens inngang side.

Tilstandsvurdering: Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat er basert på å grave opp dagens masser samt å skape/lede vannmassene bort fra grunnmuren.

For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra entreprenør.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	<p>Det ble foretatt fuktmålinger rundt på forskjellige områder av boligen, med målt fuktutslag på ytterkledning.</p> <p>Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.</p> <p>Der er også påvist spredte råteskader i bordkledningen, listverk og vannbord og det er derfor gitt TG 3.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.</p> <p>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på rive kledning og gammel lufting. Montere ev ny vindtetting, museband, lekter/lufting og kledning etter dagens standard.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

TG: 3

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er funnet synlige spor av råte og sopp i etasjeskiller.</p> <p>Det er også funnet spor etter skadedyr.</p> <p>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på etablering av ny drenering rundt boligen.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

TG: 3

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	<p>Saltak i trekonstruksjon.</p> <p>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og krypeloft da det er for glatt å gå på i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer og det er heller ikke mulig å inspisere noe da det er takplater i stål.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.</p> <p>Det er påvist lekkasje ved pipebeslag.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takplater.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er forventet levetid på takplater i stål estimert til 50 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast med utkast på tomten. Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Det er observert flere lekkasjer i renner og nedløp, synlige sprekker og brudd samt lekkasje i beslag rundt pipe.

Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført. Adkomstmulighet bør etableres.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat er basert på Demontering og skifting av beslag, renner og nedløpsrør .

For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-70 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i tre.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje er større i eldre ytterdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i tre. Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe råte nederst på karm på flere av vinduene. Noen av vinduene er punktert eller helt ødelagt me treplate som midlertidig tetting. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på demontering og skifting av vinduer. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-150 000,-	

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje	TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, laminat og gulvbelegg i gang/wf. Flislagte overflater på bad.	
Tilstandsvurdering:	Generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker/manglende parkett lameller i gulv overflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater, trepanel og panelplater. Flislagte overflater på bad.	
Tilstandsvurdering:	Alder på overflater og generelt slitte overflater med merker og rifter. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater, Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,35 - 2,40 m målt i stue, kjøkken og soverom	
Tilstandsvurdering:	Det er i teknisk forskrift krav til 2,4 m himlingshøyde. Dette er angitt med en desimal. I dette tilfellet er himlingshøyden 2,37 m. og derfor rundet opp til 2,4 m. etter normale avrundingsregler. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe	
Tilstandsvurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper som har behov for rehabilitering på grunn av alder.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	
	TG 2 er gitt på grunn av alder.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen. Hovedstoppekran er da heller ikke funksjonstestet.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet.	
	Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet.	
	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.	
	I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Friskluftsentil på yttervegg i stue, 2x soverom	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.	
	Avtrekkventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulvstøp i gulv på bad/vaskerom
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert på loft Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Den elektriske gulvvarmen er av ukjent alder og derfor ikke vurdert. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i kjeller. Varmtvannstanken er fra 1975
Tilstandsvurdering:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Dette er det krav til da det ikke er sluk i rommet hvor bereder er montert. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkken Kjøkkeninnredning med profilerte fronter ned malte furu fylling fronter. Laminat benkeplate med stål vaskebeslag. Ventilator.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det ble funnet indikasjoner på fukt i servantskap, men i front av kjøleskap og oppvaskmaskin ble det ikke funnet fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av TG 2 er gitt på grunn alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom ca. 20 m².

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

For stort mellomrom mellom trinn i trapp.

TG 2 er gitt på alder grunn av alder og normal brukslitasje, samt nevnte forhold.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert: Før nåværende eier, vet ikke.
- Løses sikringene ofte ut: Vet ikke (boligene leies ut)
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Vet ikke
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne: Vet ikke

Tilstandsvurdering: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert på loft.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnte forhold.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist.
Bad kjeller
Våtromsbelegg på gulv. Tapet (våtrom) på vegger. Luftventil.
Inneholder: Wc, dusj og servant.
Svært dårlig tilstand.
Rehabilitering påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Himlingshøyde ca. 2,05 m målt i kjellerrom. Malte takplater
Tilstandsvurdering:	Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav. Gulvets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte på gulv da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det frarådes å benytte badet videre grunnet badets tilstand. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Badet er i Svært dårlig tilstand og rehabilitering må påregnes. TG 3 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon og nevnte forhold Kostnadsestimat er basert på riving av bad i sin helhet og bygge nytt ette gjeldende krav. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-300 000,-

Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Kjellerrom: Himlingshøyde ca. 1,93 m målt i kjellerrom. Malte takplater Rehabilitering må påregnes
Tilstandsvurdering:	På grunn av generelt meget slitte overflater med merker og rifter og råte i plater, samt manglende platekledning, må rehabilitering påregnes. Kjeller og bad er i Svært dårlig tilstand og TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på etablering av himling rives og bygges opp på nytt. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Råkjeller: Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i råkjeller. Synlig isolasjon og plast i taket. Rehabilitering påregnes.
Tilstandsvurdering:	Kjeller er i Svært dårlig tilstand og rehabilitering må påregnes. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på etablering av himling rives og bygges opp på nytt. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist.
Tilstandsvurdering:	Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er registrert motfall på gulvet, dette medfører at vann vil renne mot dør ved normal bruk av dusj.</p> <p>Det er registrert motfall på gulvet, dette medfører at vann vil renne mot dør ved evt. lekkasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.</p> <p>Veggkonstruksjonen er ikke beregnet til dusjing direkte på vegg da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.</p> <p>Rørgjennomføringer kan ikke beregnes at har tilstrekkelig tetthet.</p> <p>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på rive badet og bygge opp igjen etter dagens krav og krav om dokumentasjon.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-300 000,-

TG: 3

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	<p>Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.</p> <p>Veggkonstruksjonen er ikke beregnet til dusjing direkte på vegg da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.</p> <p>Rørgjennomføringer kan ikke beregnes at har tilstrekkelig tetthet.</p> <p>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på rive badet og bygge opp igjen etter dagens krav og krav om dokumentasjon.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-300 000,-

TG: 3

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i gulv
Tilstandsvurdering:	<p>Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid samtnevnte forhold.</p>

TG: 2

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i gang, tilstøtende vegg til dusj og vask.

Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 2





Tekniske bilder



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240448	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Veronica Essajee	Haakon Vevatne Øverland
Gateadresse	
Lyderhornsveien 400	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5171
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 checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1505240448

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Så lenge vi har eid boligen har vi selv ikke bodd der, og den har vært utleid i hele vår eie-periode. Viser derfor til takstrapp for utfyllende informasjon omkring boligens stand. Varmepumpe i boligen er installert av faglært som vennetjeneste. Ildsted i boligen har tidligere blitt vurdert av kommunen og brannvesenet, og er ikke godkjent for bruk.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Essajee	bf002af6d1d32b5681586aa d807361f53b09cf32	22.01.2025 12:33:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Vevatne Øverland	c59ec4a8362c158d036e6d 9a2b300ecdf4ba5464	22.01.2025 11:53:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240448

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/240/0/0
Utlistet 06. januar 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
260285214	Grunneiendom	0	Ja	1 262,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.02.1989	190810080	59,4 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		40,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7690000	710 - Felles avkjørsel	33,8 %
7690000	319 - Annen veigrunn	21,6 %
7690000	110 - Boliger	4,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3280014	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 60, 236 OG 240, LODDEFJORD	190431315	14.12.1995

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71440000	34	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 211 MFL., FV5208/KJØKKELVIKVEIEN, GANG OG SYKKELVEI	202316142	1,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	61,1 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	38,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	67,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	32,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61800000	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	8,9 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61800000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	8,9 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3365300	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 4	3	-
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271
18630000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN SØR	3	200407605
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3	-

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 06. januar 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens areadel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/240/0/0
Dato: 06.01.2025 Adresse: Lyderhornsveien 400

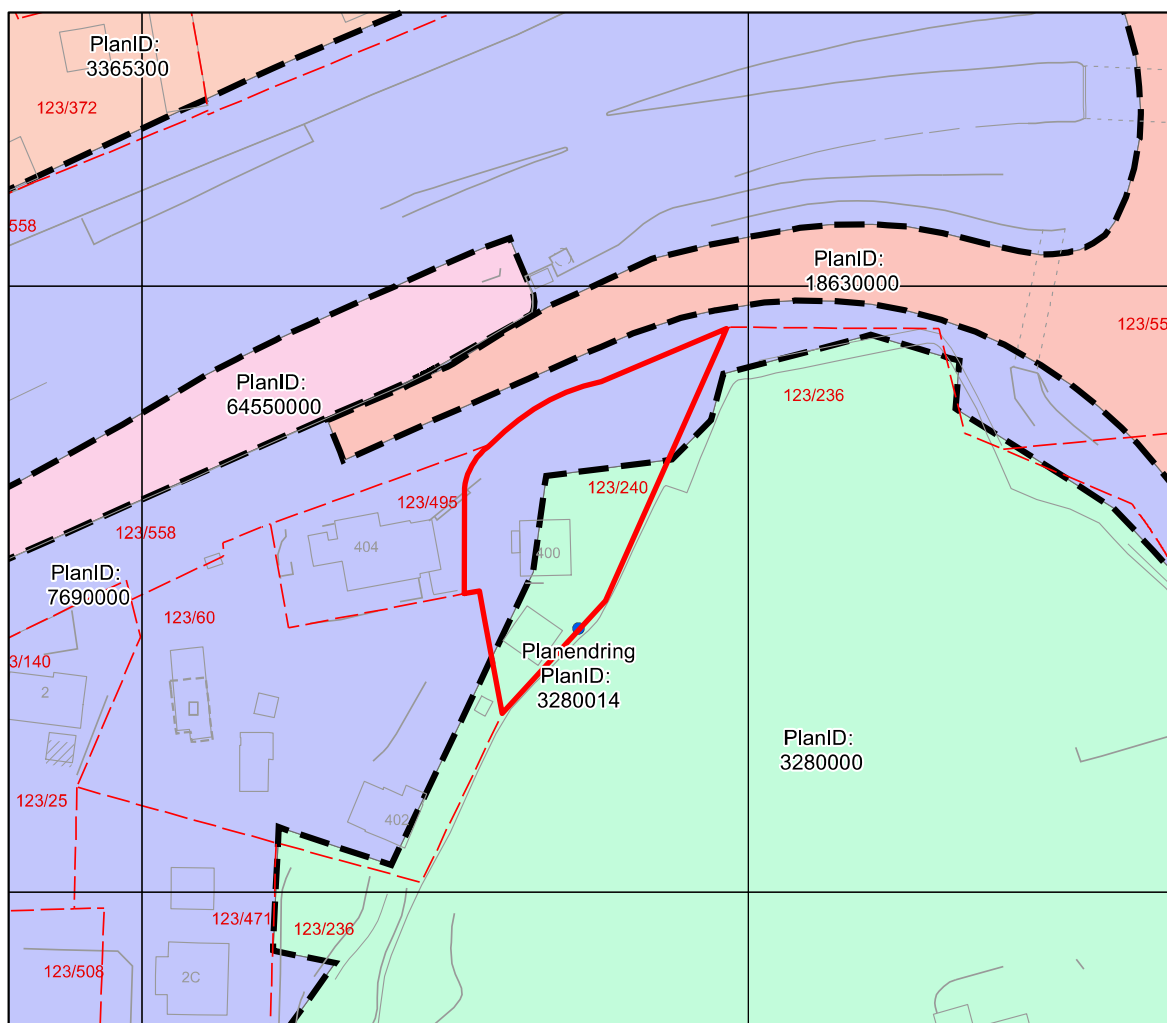


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3280000, 7690000

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

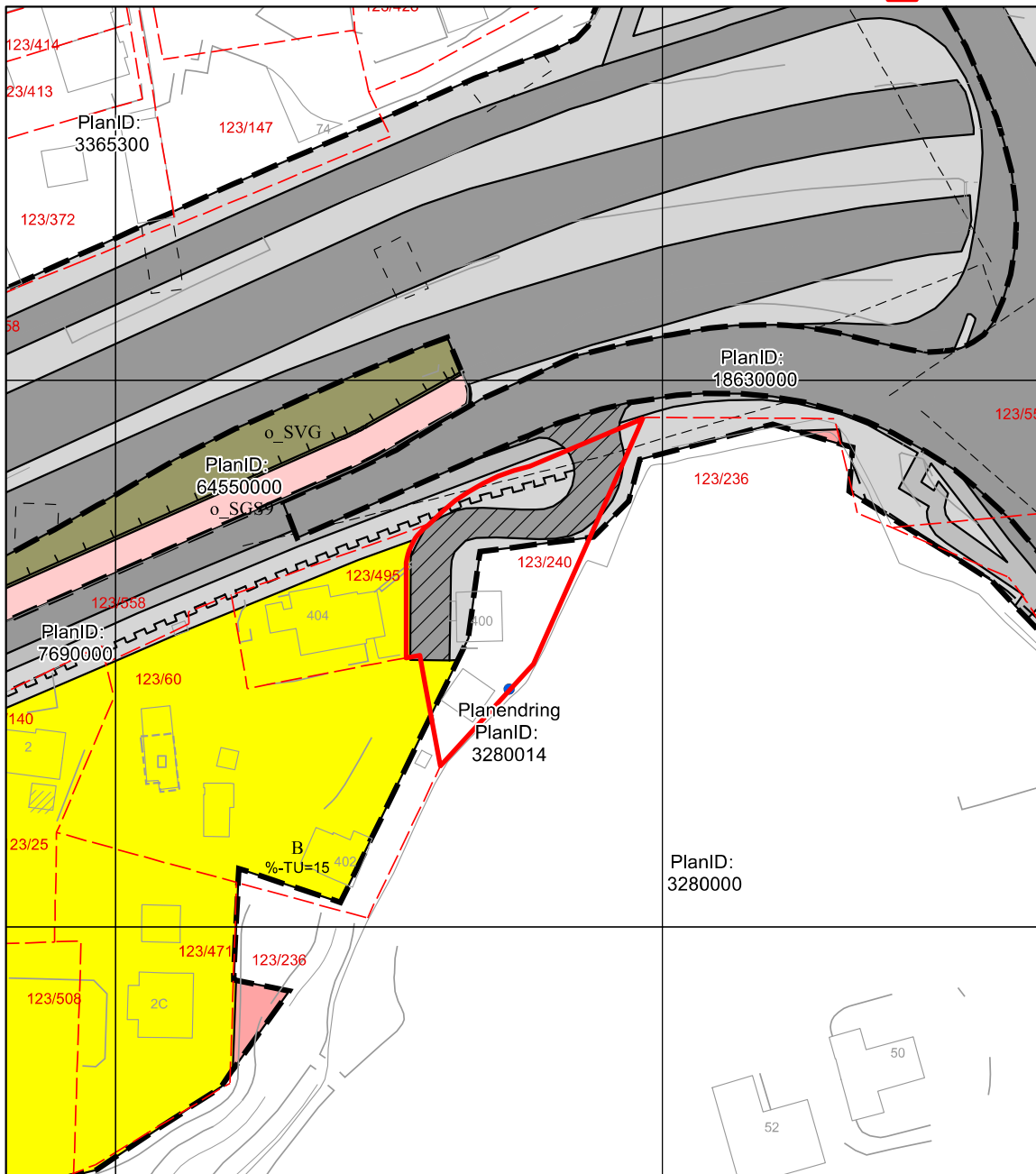


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/240/0/0
Dato: 06.01.2025 Adresse: Lyderhornsveien 400

BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- ∕ ∖ ∕ 1211 - Byggegrense
- ∧ ∨ ∕ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ∕ ∖ ∕ 1222 - Frisiktlinje
- ⚡ 1227 - Regulert støyskjerm
- ∕ ∖ ∕ 1228 - Regulert støttemur

Plangrense

- ∕ ∖ ∕ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ∕ ∖ ∕ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørvevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Grav- og urnelund
- Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal



Reguleringsplan på grunnen


Arealplan-ID: 3280000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/240/0/0
Dato: 06.01.2025 Adresse: Lyderhornsveien 400



BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



LØDDEFJORD. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

FELTENE NR 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11b OG 11c.

DELER AV LØDDEFJORD GR. NR.23, OG HETLEVIK GR. NR.24

GRØNNSER

BYGGENINGSLINJE 

BYGGELINJE 

EIENDOMSGRENSE 

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR BOLIGER 

OMRÅDE FOR OFF. BYGG 

FIRRETNINGSAREAL 

BEMERKNING:

STATT BYGNINGSRÅD

STATT FREDSTYRE

STATT I DEPARTEMENTET

TRAFIKKOMRÅDE

VEIAREAL MED FORTOG 

OFF. GANGVEI 

FRIOMRÅDE

PARK, LEKEAREAL ETC. 

SPECIALOMRÅDE

GRAV OG URNELUND 

MÅL 1:1000

Acil & Løkeland

HOP 9-5

arkitekter n



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000


Gnr/Bnr/Fnr: 123/240/0/0

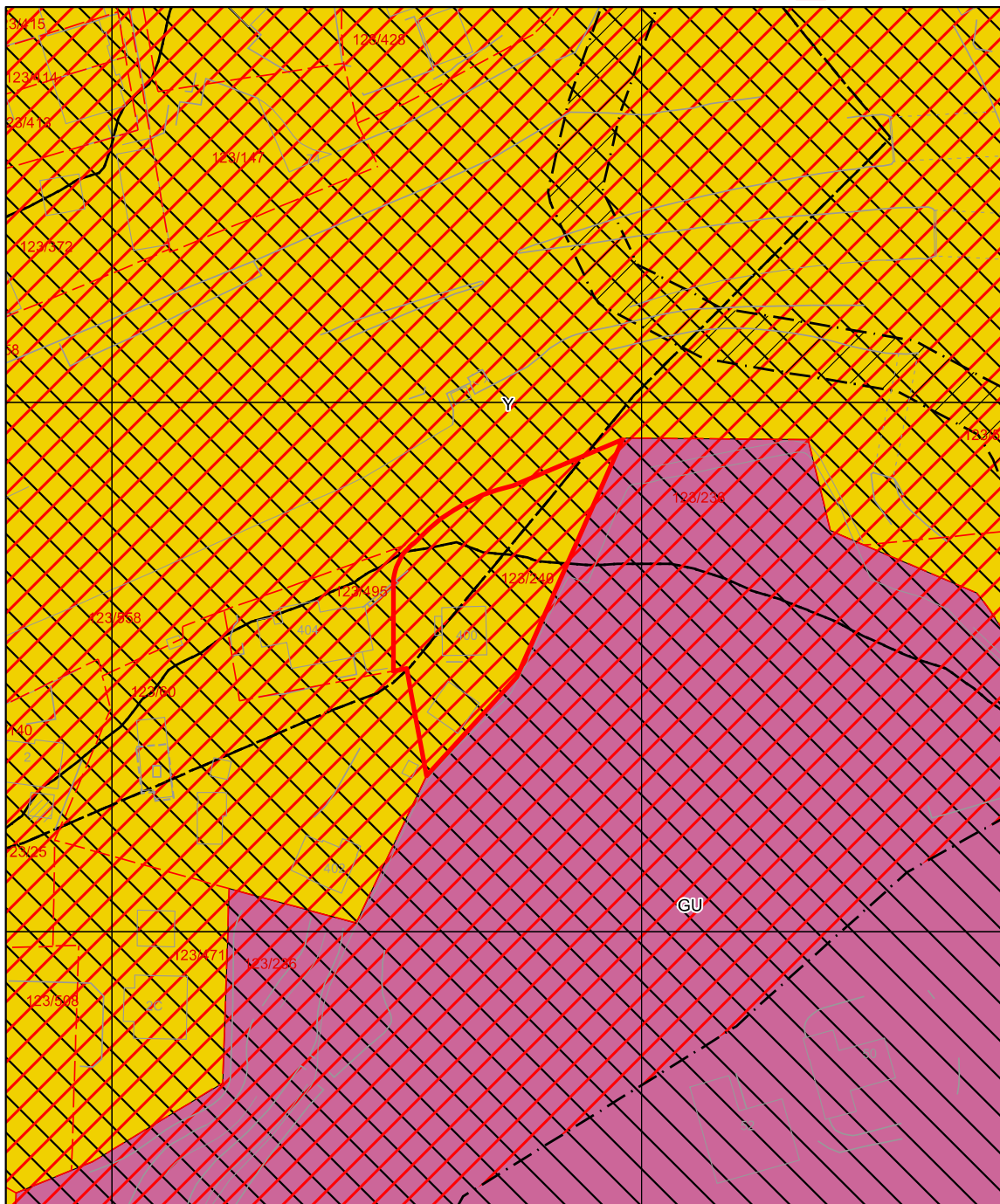
Dato: 06.01.2025

Adresse: Lyderhornsveien 400










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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
	Faresone	 Grav- og urnelund
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

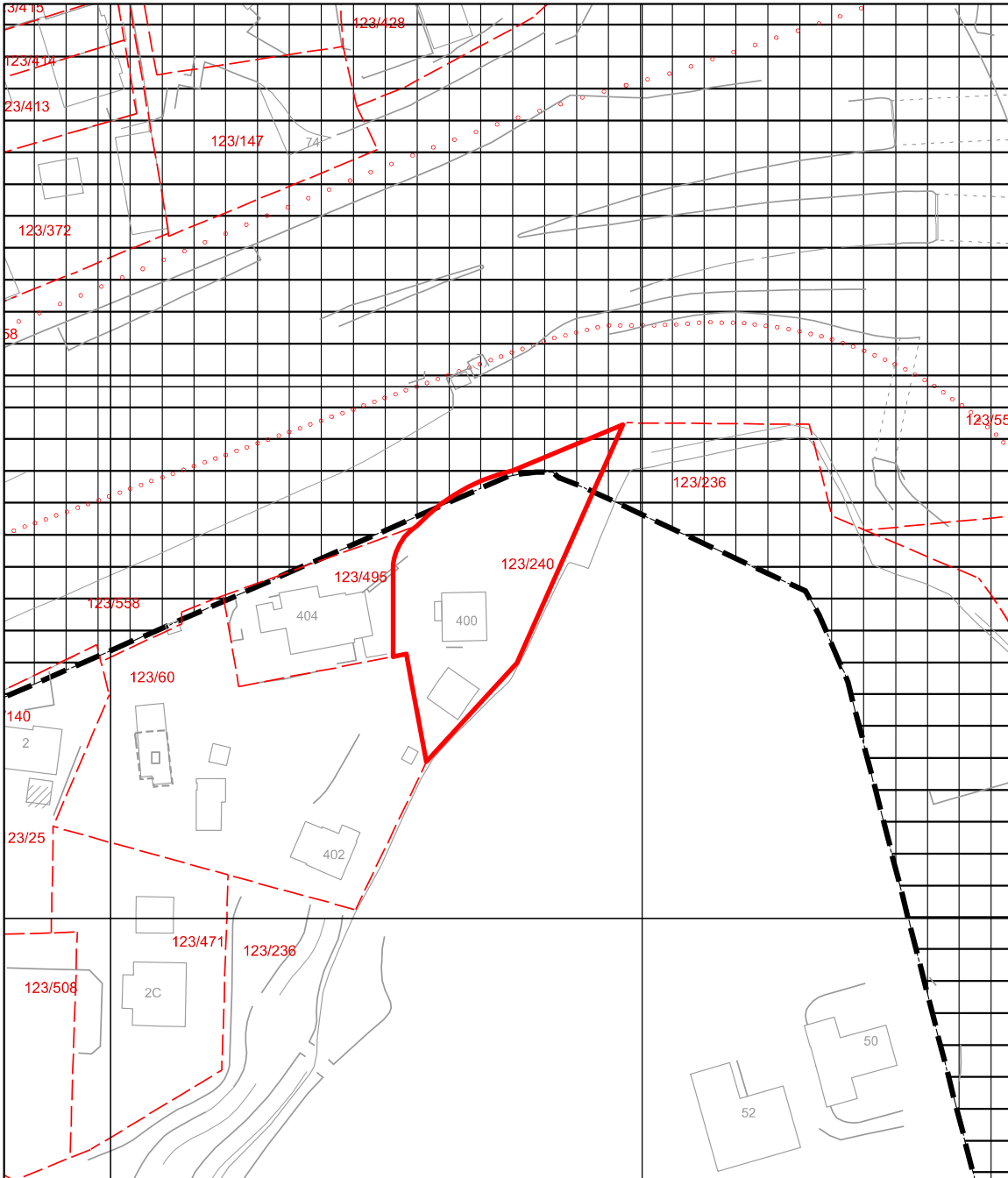
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 61800000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/240/0/0
Dato: 06.01.2025 Adresse: Lyderhornsveien 400




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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Sykkelveg, fremtidig tunnel

 Sykkelveg, fremtidig

 Kdp Båndleggingssone

Nabolagsprofil

Lyderhornsveien 400 - Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Loddefjorddalen Linje 20, 23, 24, 45, 49	1 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 9.4 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	8 min 0.6 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	25 min 1.8 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 39 klasser	5 min 2.8 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	7 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Lyderhorn Hurtigludere	12 min
Recharge Esso Vestkanten	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

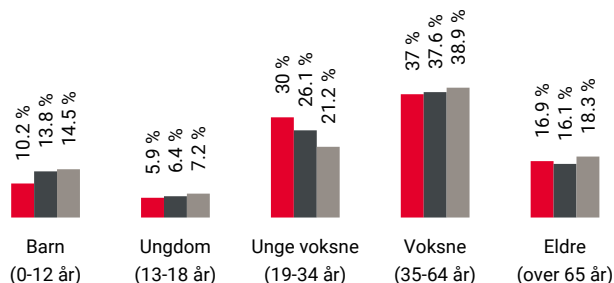
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Loddefjorddalen/Lyderhorn...	1 402	774
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.5 km
Haugatun barnehage (0-5 år) 55 barn	12 min 0.9 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	14 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



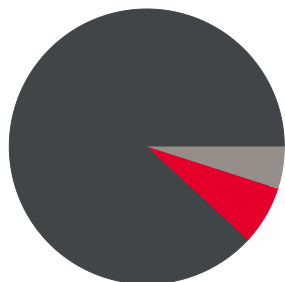
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

	Kjøkkelvik skole Ballspill, fotball	7 min	0.5 km
	Brøndalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	9 min	0.7 km
	SATS Vestkanten	14 min	
	In Shape	17 min	

Boligmasse



- 7% enebolig
- 89% blokk
- 5% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

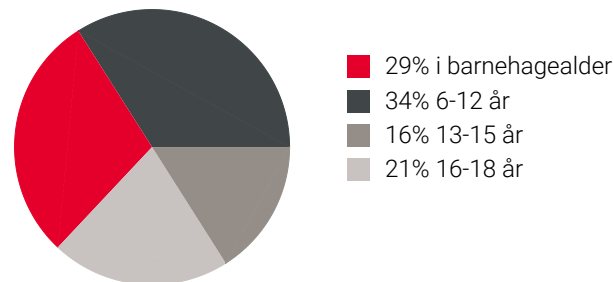
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Vestkanten Storsenter	14 min
	Boots apotek Loddefjord	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

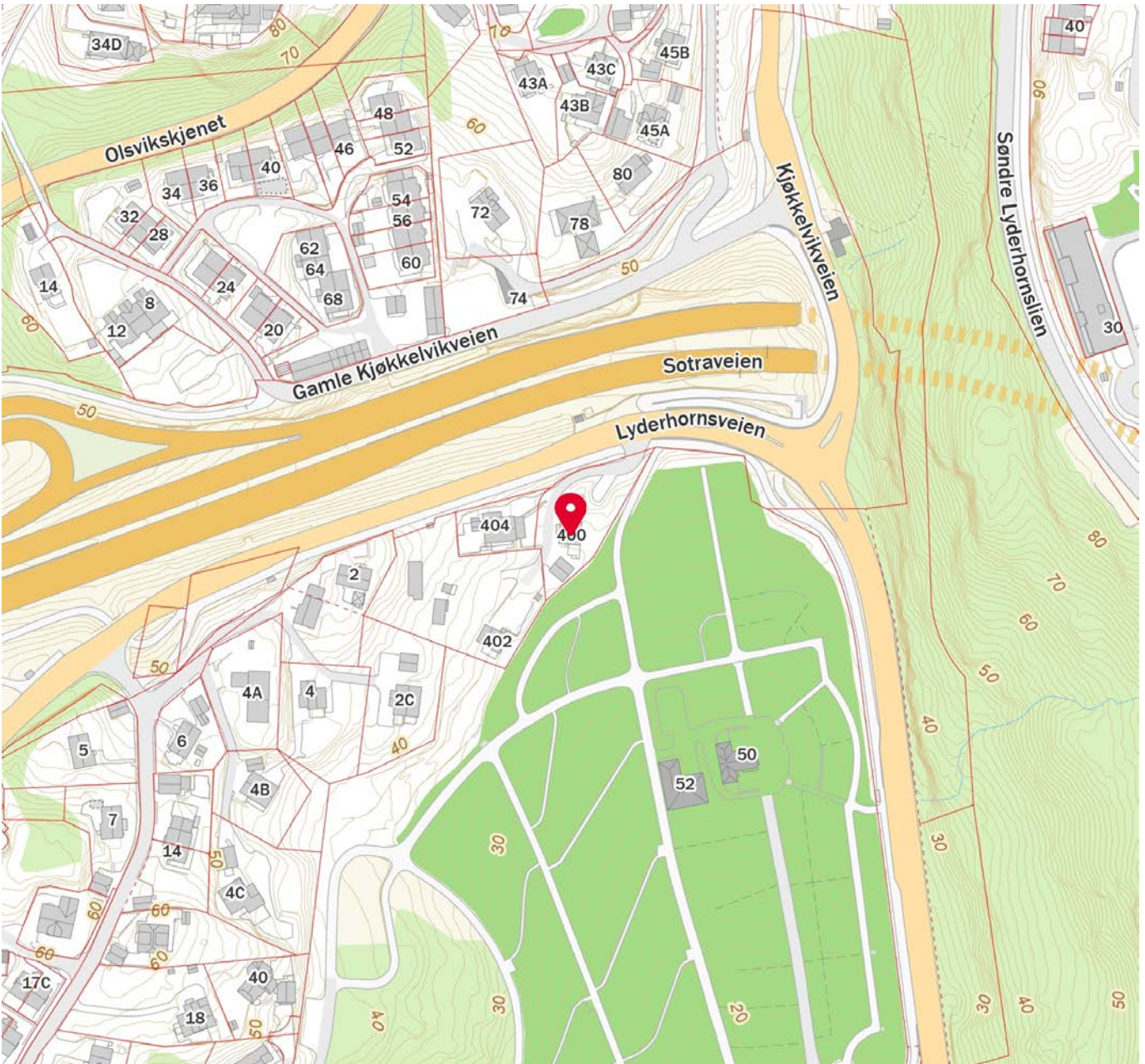
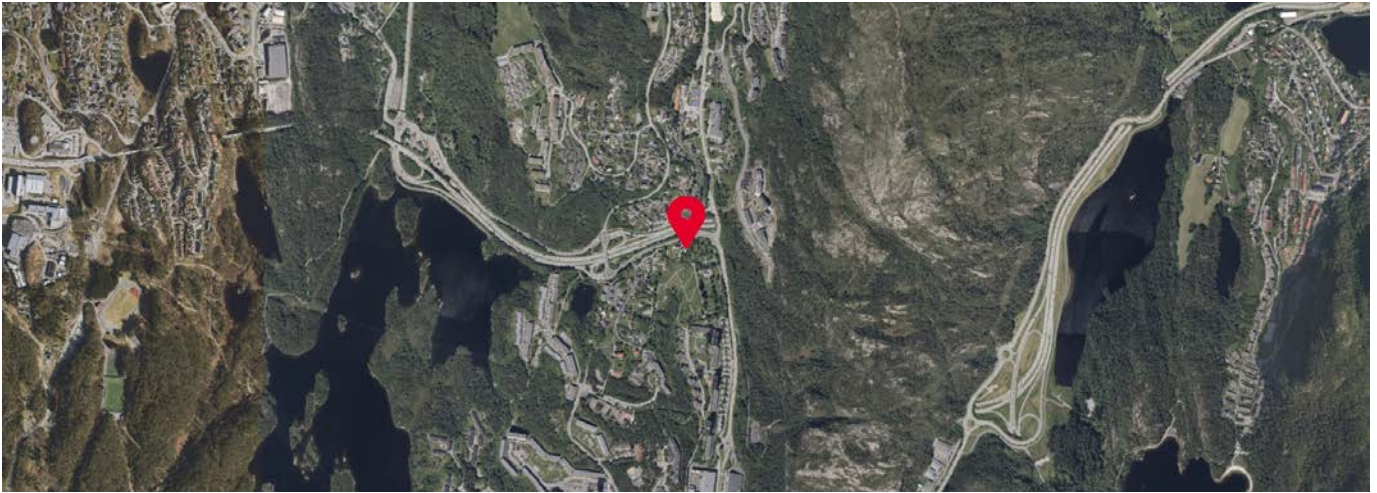
- Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 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 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lyderhornsveien 400
5171 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torbjørn Folgerø

Telefon: 404 74 045
E-post: torbjorn.folgero@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