



PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

FJELLVEIEN 118

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Basiskart

Veistatuskart

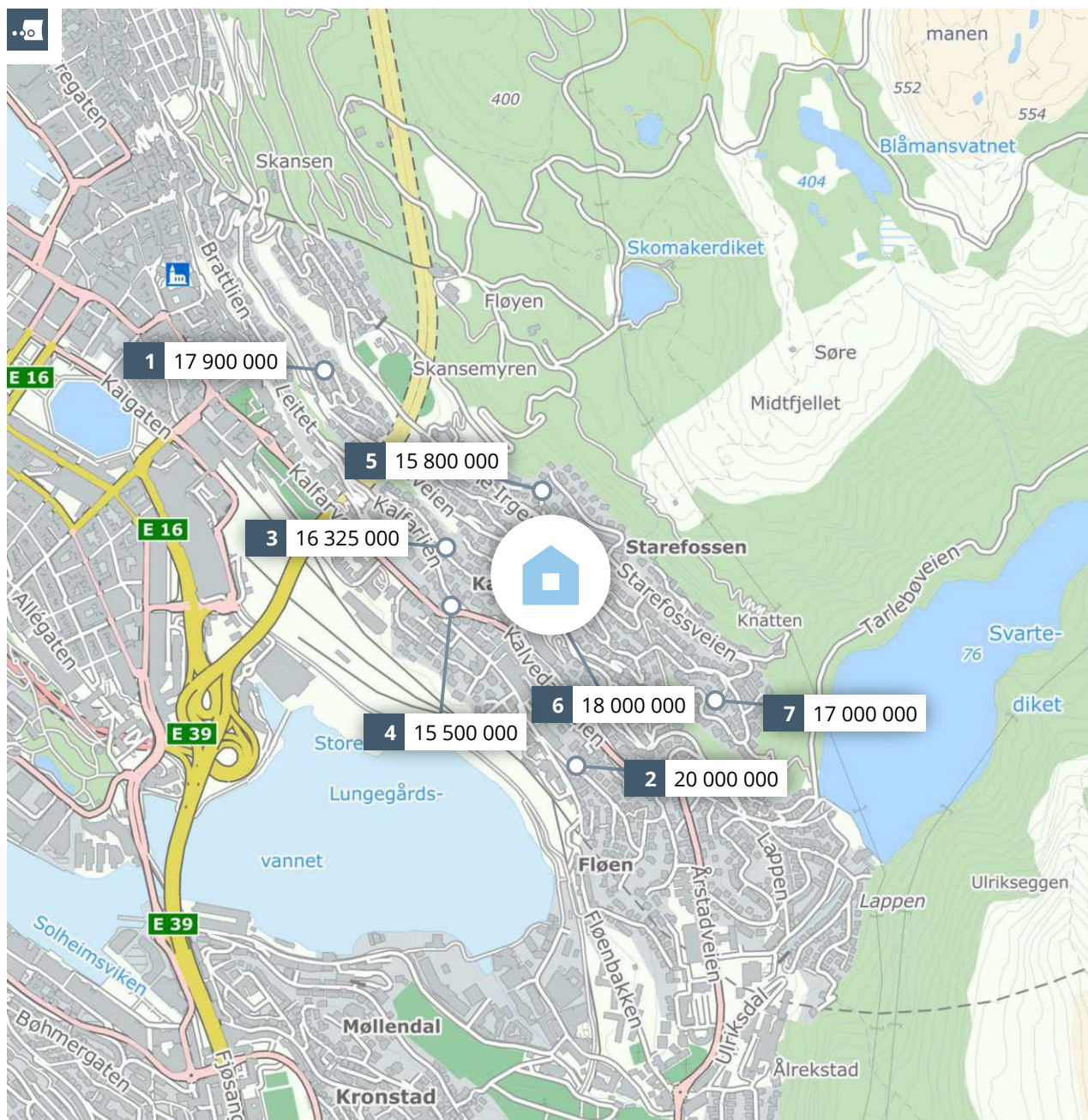
Planinformasjon

Bygningstegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdigravurdering **FJELLVEIEN 118**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 15.03.2026

Meglerns verdigravurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdigravurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdigravurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verdigravurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdigravurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Eirik Runningen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Fjellveien 118, 5019 BERGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 166 BNR 180 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN

GRUNNKRETS OLE IRGENS VEI

Verdivurdert til

17 000 000

-	17 000 000	68 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	250 m²	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt	1 238 m²					
Byggeår	1960					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Endregårdsveien 10 210 m² 1935 477 m² 3 sov	04.09.2024	17 900 000	17 900 000	0	17 900 000	85 238
2 Nubbebakken 6 328 m² 1907 850 m² 5 sov	27.01.2026	20 000 000	20 000 000	-	20 000 000	60 976
3 Øvre Kalfarli 20 265 m² 1911 724 m² 4 sov	24.04.2024	16 950 000	16 325 000	0	16 325 000	61 604
4 Kalfarli 2 289 m² 1911 639 m² 7 sov	10.07.2024	15 990 000	15 500 000	0	15 500 000	53 633
5 Store Starefossen 2 H 207 m² 2023 703 m² 5 sov	17.03.2025	15 800 000	15 800 000	0	15 800 000	76 329
6 Fjellveien 120 350 m² 1947 1 234 m² 4 sov	04.11.2024	14 800 000	18 000 000	0	18 000 000	51 429
7 Lille Starefossveien 29 B 228 m² 2022 905 m² 4 sov	04.03.2024	17 300 000	17 000 000	0	17 000 000	74 561

Boligen vurderes å være verdt mellom 16 000 000,- og 18 000 000,-.

Boligen har meget god beliggenhet i ett av Bergens mest attraktive områder, Fjellsiden. Området er populært grunnet fredelige omgivelser med byens beste utsikt på solsiden av Bergensdalen, samtidig som du har fantastiske turmuligheter rett utenfor dørstokken og kort vei til sentrum. Boligen ligger høyt og fritt med eksepsjonell panoramautsikt over Bergen med Byfjorden i bakgrunnen. Stor tomt, nivåforskjeller og vegetasjon gjør at eiendommen er skjermet og helt usjenert. Fra stuen er det utgang til vestvendt uteplass på rundt 62 kvm hvor du kan nyte sol fra ettermiddag til den stuper ned bak Askøy med praktfulle solnedganger. På motsatt side av boligen er det fine uteplasser med sol fra tidlig på morgenen. Med gangavstand til bykjernen av Bergen sentrum, er det også kort vei til alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud. Kort oppsummert en sjelden perle! Hva mer kan man ønske seg?



Boligen består av entré, stue, kjøkken, 4 soverom, 3 bad, vaskerom og bod, samt utleiedel med stue/kjøkken, soverom, garderobe/kontor og bad. I perioden 2021-2022 ble det utført en omfattende rehabilitering slik at boligen nå har gjennomgående høy standard med moderne overflater og kvaliteter, samtidig som original arkitektur og lekre detaljer er bevart på delikat vis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
31.05.2021	08.06.2021	16.08.2021	10 900 000	11 200 000	0	11 200 000	2
18.03.2019		18.03.2019	-	307 703	-	307 703	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har vært gjennom en omfattende og kostbar renovering siden forrige omsetning.

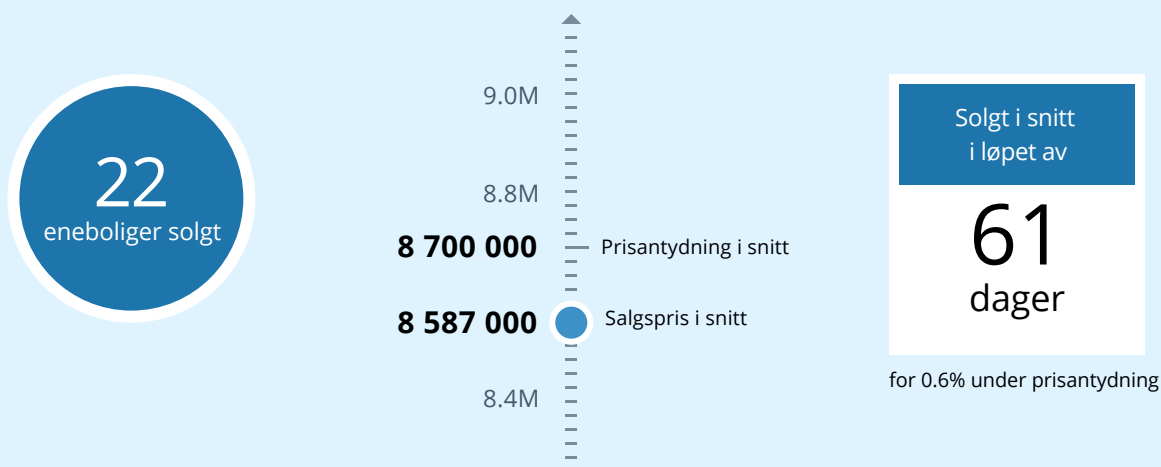
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



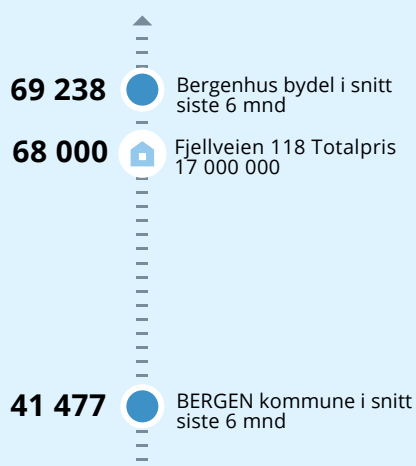
Eneboliger til salgs i Bergenhus bydel nå



Eneboliger solgt i Bergenhus bydel siste 6 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Fjellveien 118, 5019 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 13739-3183

Eiendomsverdi ref nr: AZ7560

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:

- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.

Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@koekonsulting.no

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT

Enebolig.
Oppført 1960.
Innredet over to etasjer med loft.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn av støpt betong og trebjelkelag.

Yttervegger

Yttervegger av mur- og trekonstruksjoner.
Utvendig pusset og malt samt bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket med tegltakstein.

Etasjeskille

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:
- Fliser, laminat og parkett.
Veggene er bekledd med:
- Slett malt platekledning og slett malt mur.
Takene er bekledd med:
- Panel og slett malt platekledning.

Bad - Underetasje (utleiedel)

Areal: 3,8 kvm.
Badet er helflisset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning.

Bad - Underetasje (hoveddel)

Areal: 2,7 kvm.
Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning.

Vaskerom - Underetasje (hoveddel)

Areal: 10,5 kvm.
Fliser på gulv, slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.
Vannbåren gulvvarme.
Vaskerommet er innredet med: Innredning, benkeplate med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, fordelerskap for vann og oppvarming.

Bad 1 - 1. Etasje (hoveddel)

Areal: 4,7 kvm.

Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning.

Bad 2 - 1. Etasje (hoveddel)

Areal: 7,5 kvm.
Badet er helflisset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, badekar og plass bygget benk med toppmontert servant.

Kjøkken - 1. Etasje (hoveddel)

Areal: 29 kvm.
1-stavs fiskebeinsparkett på gulv, slette malte vegger og himling. Panel i skrå himling.
Kjøkkeninnredning med frittstående øy, spiseplasser, slette fronter og benkeplate stein med underlimt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Kombiovn.
- Platetopp med integrert ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkken - Underetasje (utleie)

Areal: 15,7 kvm.
Laminat/fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Ventilator.

Oppvarming

Boligen har oppvarming via brensel og elektrisitet:
- Vannbåren gulvvarme (luft til vann).
- Åpen gruepeis i stue 1. Etasje.

Tekniske installasjoner

Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
194 liters varmtvannstank fra 2021.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

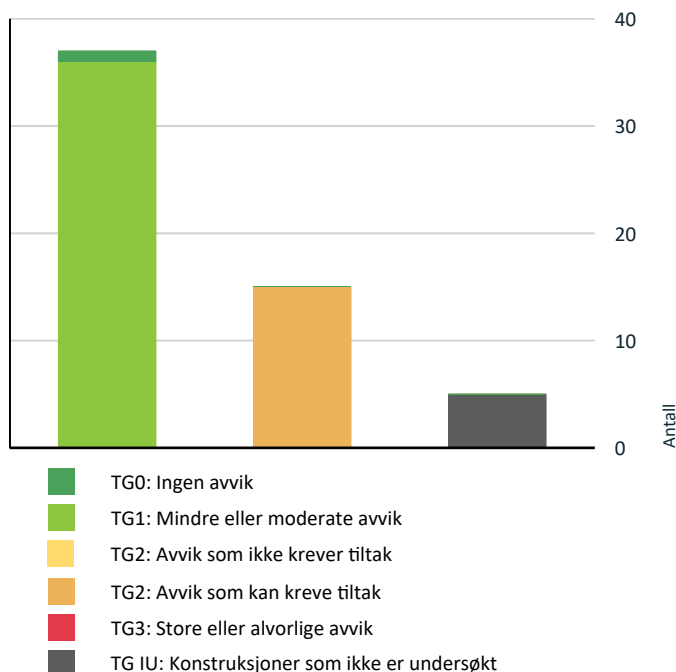
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje - Utleiedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje - Hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje - Hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje - Hoveddel > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje - Hoveddel > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Vaskeromsdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje - Utleiedel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje - Hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje - Hoveddel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje - Hoveddel > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med teglstein.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift e.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av murkonstruksjoner.

Utvendige fasader er pusset og malt.

Liten del av trekonstruksjoner i front av boligen.

Utvendig bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.

- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har noe vedlikeholdsbehov.

Mindre riss/sprekker og noe løs murpuss er registrert på utvendige fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir registrert noe fuktig klima på loft.

Det er begrenset lufting i konstruksjonen da isolasjon er ført helt ut mot raft/kister.

På bakgrunn av dette så blir det registrert kondens og fukt i undertak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer.

Det kan heller ikke utelukkes at dampsperr har utettheter.

- Ventiler i gavlvegger.

- Retting av isolasjon mot raft.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har opprinnelige vinduer av teak med 2- og 3-lags isolerglass.

Noen vinduer er rehabilitert og har fått nytt isolerglass.

Isolerglass er datert:

- 2024, 1959 og 1979.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av høy alder og bærer noe preg av det:

- Vrider er treg/lite funksjonell på flere vinduer.

- Utvendige karmen er slitt.

- Ett punktert glass er registrert (kan ikke utelukkes fler).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

Tiltak/lokal utbedring må forventes.

Dører/vinduer - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.

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

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

TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør av tre med 1-lags glass.

Alder er ukjent, men eldre dør - antatt opprinnelig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Døren er av høy alder og har svært begrenset isoleringsgrad.
Utvendig del av dørblad er også litt slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold fra til evt. Utsifting.

Inngangsdør - utleie

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vaskeromsdør

Beskrivelse

Dør av tre.

Alder er ukjent, men eldre dør - antatt opprinnelig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren er eldre, og utvendig del av dørblad er litt slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold fra til evt. Utsifting.

Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av teak med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt hellelagt oppholdsplass på ca. 36 kvm med utvendig adkomst.
Nord/vestvendt hellelagt oppholdsplass på ca. 62 kvm med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Beskrivelse

Dagens gjeldene krav:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:

Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Synlige konstruksjoner foruten en liten del i hall m/trapp som er bekledd med gips.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger og fuktmålt i list som står mot grunn.

Ikke mulig med hulltaking grunnet oppbygging og murkonstruksjoner.

Det ble på befaring ikke registrert unormale forhold ved målinger eller hulltaking.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer. Det ble som nevnt ikke registrert unormale fuktverdier men, dette ikke er en garanti for at det ikke kan være skader andre plasser i vegger.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryp kjeller under boligen.

Trebjelkelag/betong mot kryp kjeller.

Opprinnelig konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir registrert indikasjoner på fuktig klima som er normalt iht. Alder og byggemetode. Bygningsdelen må naturligvis også ses i sammenheng med drenering som er eldre og eldre byggeskikk.

Ved stikktakninger treverk, bjelkelag ect. i kryp kjeller så blir det registrert forhøyede verdier, men ingen synlig skade observert.

Bygningsdelen er som nevnt fra byggeår og tilfredsstiller da ikke dagens krav. Det er da ikke benyttet plast/dampsperr i gulv mot grunn og det vil da forkomme fuktvandring/fuktighet fra grunn som trekker inn i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slik kryp kjeller fremstår på befaring så er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men en må være klar over fuktig miljø/klima.

Det blir uansett anbefalt å etablere luftavfukter i kjeller for å trekke ut evt. Fuktighet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,8 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengtt toalett, badekar og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2022.

Arbeidene er da utført av:

- Mjeldstad VVS AS.

- Sæterdal Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt fall til sluk i nedsenket del.

- Øvrig gulv har lite/marginalt fall til sluk under badekar.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men vann som kommer utenfor nedsenket del kan bli liggende på fliser.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse, de er ikke utført hulltaking.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,7 kvm.
Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2022.

Arbeidene er da utført av:

- Mjeldstad VVS AS.
- Sæterdal Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt fall til sluk i nedsenket del.
- Øvrig gulv har lite/marginalt fall til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men vann som kommer utenfor nedsenket del kan bli liggende på fliser.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse, de er ikke utført hulltaking.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 10,5 kvm.
Fliser på gulv, slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.
vannbåren gulvvarme.

Vaskerommet er innredet med: Innredning, benkeplate med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, fordelerskap for vann og oppvarming.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i 2022.

Arbeidene er da utført av:

- Mjeldstad VVS AS.
- Sæterdal Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. Krav og begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket i dag, men vær oppmerksom.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse, de er ikke utført hulltaking.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,7 kvm.

Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengtt toalett, badekar og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2022.

Arbeidene er da utført av:

- Mjeldstad VVS AS.
- Sæterdal Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt fall til sluk i nedsenket del.
- Øvrig gulv har lite/marginalt fall til sluk under badekar.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men vann som kommer utenfor nedsenket del kan bli liggende på fliser.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 1

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 1

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse, de er ikke utført hulltaking.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Areal: 7,5 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett, badekar og plass bygget benk med toppmontert servant.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2022.

Arbeidene er da utført av:

- Mjeldstad VVS AS.
- Sæterdal Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 2

TG I Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt fall til sluk i nedsenket del.
- Øvrig gulv har lite/marginalt fall til sluk under badekar.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men vann som kommer utenfor nedsenket del kan bli liggende på fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badekar er plassert nært dør og fall under/rundt badekar er marginalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket i det daglige, men vær oppmerksom ved bruk.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse, de er ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE - UMLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Areal: 15,7 kvm.

Laminat/fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Ventilator.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 29 kvm.

1-stavs fiksebeinsparkett på gulv, slette malte vegger og himling. Panel i skrå himling.

Kjøkkeninnredning med frittstående øy, spiseplasser, slette fronter og benkeplate stein med underlimt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Kombiovn.

- Platetopp med integrert ventilator.

- Kjøleskap med frysedel.

- Oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.

Tilstandsrapport

Fordelerskap er plassert på vaskerom og bad i utleiedel.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Vann- og avløpsrør er skiftet av:
- Mjeldstad VVS AS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i krypkjeller.

Vann- og avløpsrør er skiftet av:
- Mjeldstad VVS AS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra våtrom.
Utover dette naturlig ventilasjon.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begrenset ventilasjon i utleiedel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon i utleiedel anbefales oppgradert.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har oppvarming via brensel og elektrisitet:
- Vannbåren gulvvarme (luft til vann).
- Åpen gruepeis i stue 1. Etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

194 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i boligen.
- Luft til vann.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i hall m/trapp i 1. Etasje.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja, Sæterdal Elektro AS.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledning er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Mindre sprekker i fremre del er observert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i ett svært skrående terreng.
Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ligger i ett skrående terreng, det vil da naturligvis være fare for at overvann kan bli liggende å presse mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke indikasjoner på at det er behov for tiltak, men vær oppmerksom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

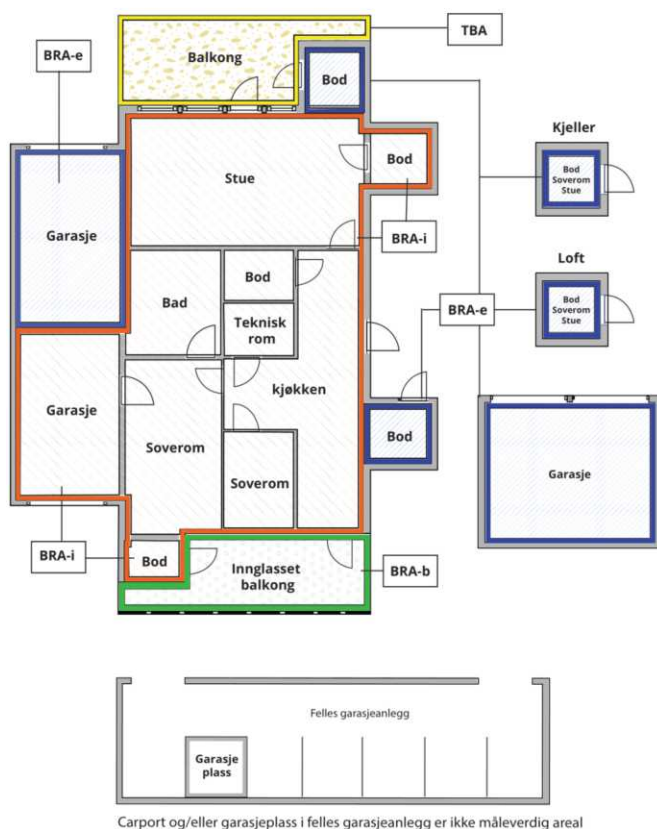
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		30		30	
Underetasje - Utleiedel	37			37	
Underetasje - Hoveddel	64			64	
1. Etasje - Hoveddel	129			129	
Loft	20			20	
SUM	250	30			
SUM BRA	280				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, bod, krypkjeller	
Underetasje - Utleiedel	Kjøkken, bad, stue, soverom		
Underetasje - Hoveddel	Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, bod, soverom		
1. Etasje - Hoveddel	Kjøkken, bad 1, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 2, stue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

Underetasje - Utleie:

- Kjøkken: 15,7 kvm.
- Bad: 3,8 kvm.
- Stue: 10 kvm.
- Soverom: 5,3 kvm.

Underetasje

- Entre: 2,4 kvm.
- Soverom: 9 kvm.
- Hall m/trapp: 25,6 kvm.
- Bad: 2,7 kvm.
- Vaskerom: 10,5 kvm.
- Bod: 12,3 kvm.

1. Etasje

- Hall m/trapp: 14,5 kvm.
- Soverom 1: 6 kvm.
- Soverom 2: 11 kvm.
- Bad 1: 4,8 kvm.
- Soverom 3: 13,5 kvm.
- Bad 2: 7,5 kvm.
- Kjøkken: 29 kvm.
- Stue: 37,5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Kristoffer Sæle	Takstingenør
24.2.2026	Kristoffer Sæle	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	180	0	0	1237.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellveien 118

Hjemmelshaver

Horn Erlend Andreas, Akhtar Saima Naz

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.04.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025	Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2025	
2	29.04.2025	
3	10.03.2026	
4	10.03.2026	
5	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eiendom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytning til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å

Forutsetninger

omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Forutsetninger

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	
Oppdragsnr.	
74260021	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erlend Andreas Horn	Saima Naz Akhtar

Gateadresse	
Fjellveien 118	
Poststed	Postnr
BERGEN	5019

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle bad og våtrom er pusset opp til dagens standard av Mjelstad VVS

Arbeid utført av

Mjelstad VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle bad og våtrom er pusset opp til dagens standard av Mjelstad VVS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt rør i rør i hele boligen og helt ut til kommunalt nett

Arbeid utført av

Mjelstad VVS og Altiva AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte boligen var det saltutslag på en vegg i kjeller. Det ble tett i forbindelse med oppussing, bla annet ved at dør og vindu i 2 etasje ble skiftet ut. Det har vært fuktmåling gjort i etterkant som viser at det er tørt i veggen og det har ikke vært nye utslag etter at vi har gjort tiltak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjennomført eradikering av sølvkre samt borebille i loft. Det foreligger service rapport på dette arbeidet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av el-anlegg er oppgradert og skiftet ut ifb med oppussing.

Arbeid utført av

Tidl: Sæterdal elektro, nå Bravida

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks installert i garasjen av Bravida

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak skiftet og fasade pusset og malt ifm oppussing
Arbeid utført av	Byggmester Granberg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er per i dag en utleiedel, med tilgang fra hovedbolig slik at den enkelt kan integreres som en del av hovedbolig ved ønske
-------------	--

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, med eget bruksnummer. Registrert som enebolig m/hybel/sokkelleilighet
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det foreligger ferdigattest for fasadeendring i form av endring av vindu på fasade mot vest til dør, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av vedbod til vaskerom, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest foreligger
-------------	-------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Foreligger servicereport fra Skadedyrkontroll1 etter bekjempelse av sølvkre. Rapporten bekrefter også ingen tegn til synlig ny aktivitet av stripet borebille
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Andreas Horn	02c549d9b2e168f593f70 69af4ec735ed231a033	28.02.2026 20:33:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saima Naz Akhtar	2bd81c811940ffb3a6b385 e8828c92ad3646d0cc	28.02.2026 20:35:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260021

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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

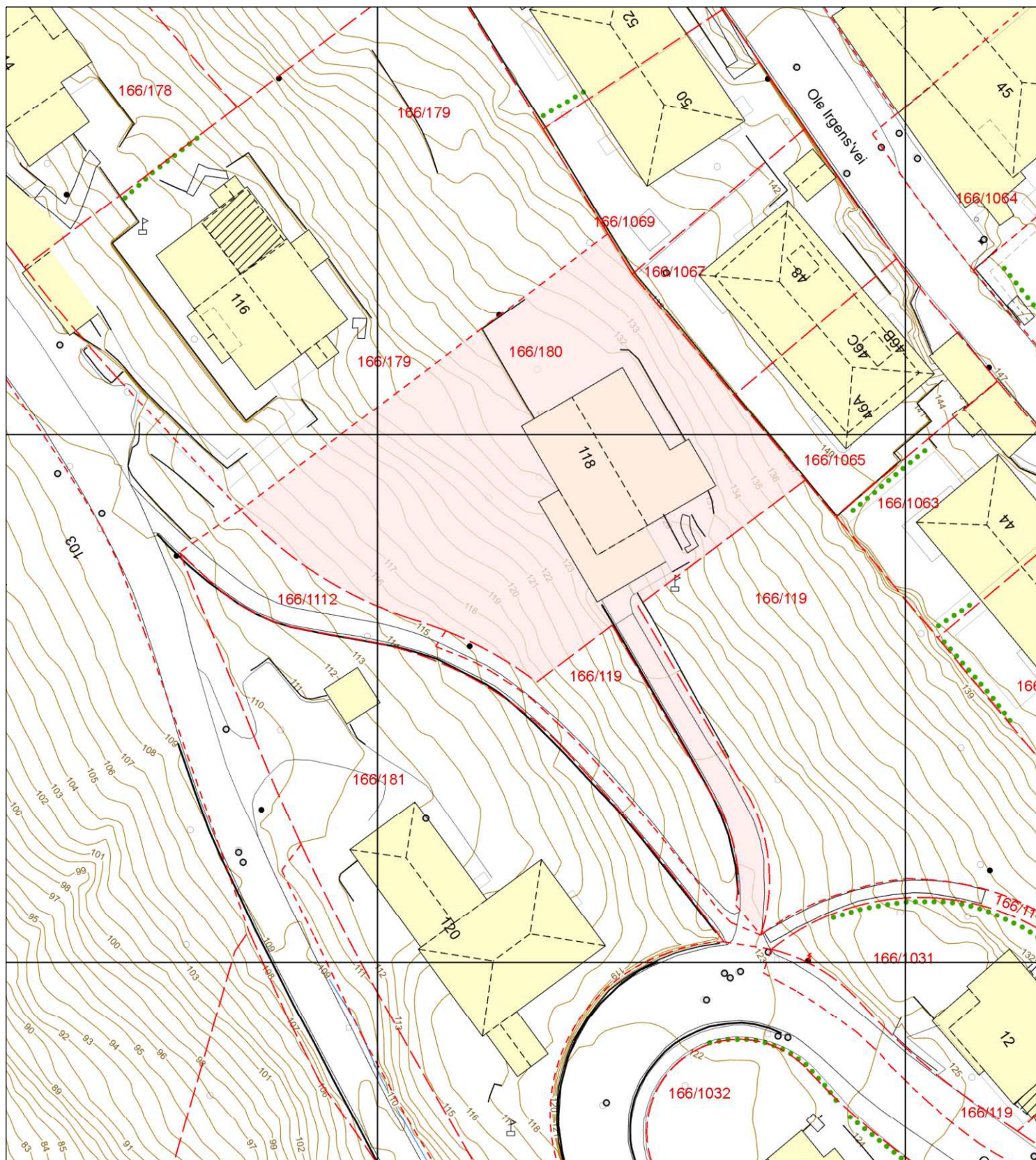
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 15.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/180/0/0

Adresse: <adresse>



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

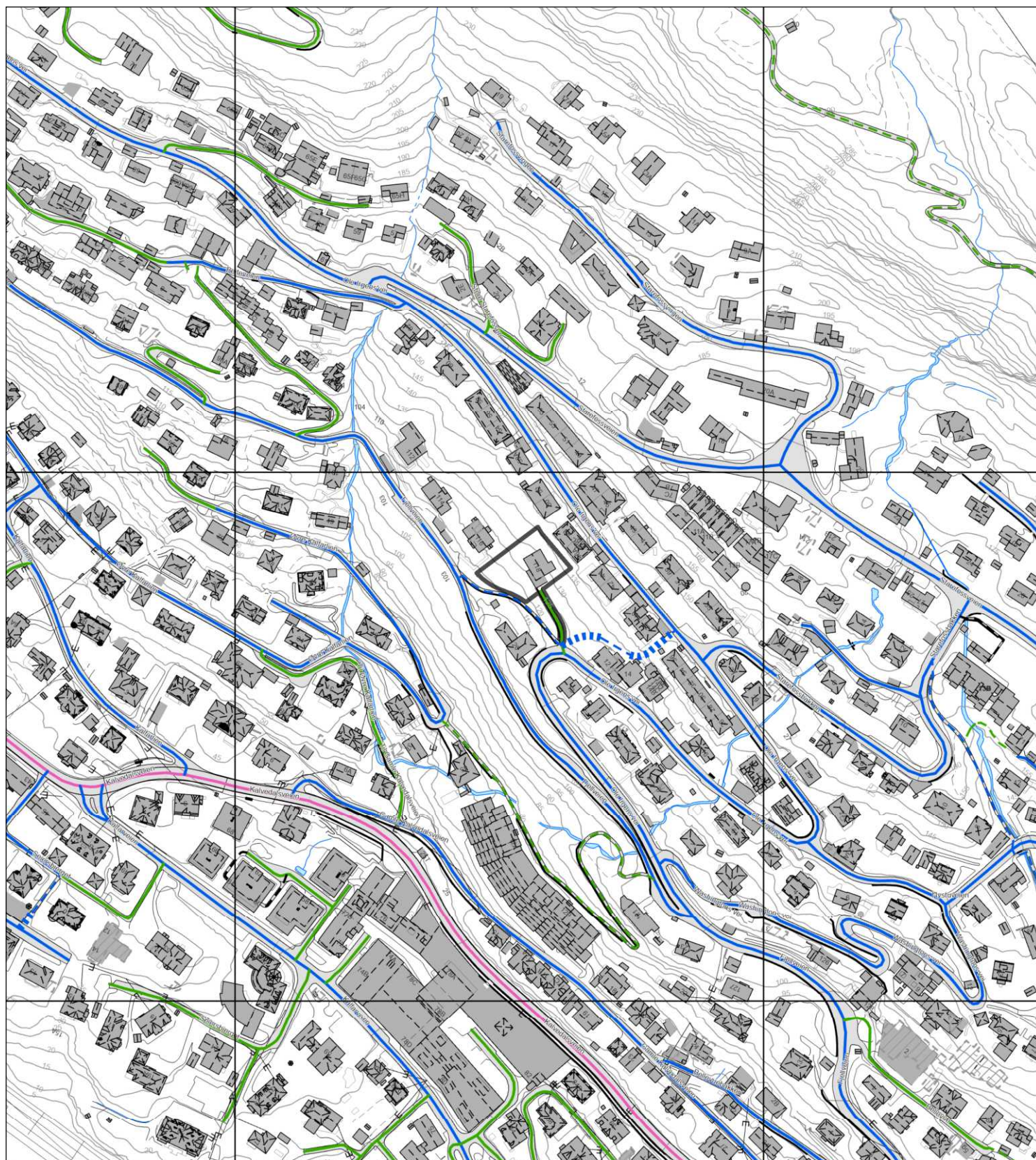
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/180/0/0

Adresse: Fjellveien 118, 5019 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/180/0/0

Utlistet 15. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261099852	Grunneiendom	0	Ja	1 237,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	91,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	9,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	6,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	90,2 %
15590000	1 - Nåværende	170 - Friområder	9,8 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,2 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11070100	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE	3	200111481
5410000	30	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12	3	202412318
8810000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 119, FJELLVEIEN 25 X, LUNGEGÅRDEN	3	190830090
10280000	30	BERGENHUS. OLE IRGENS' VEI, REGULERING AV BREDDE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1026	139302109-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingstillatelse	17.03.2025	202415561
166/1029	139302168-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingstillatelse	21.02.2025	202015759
166/1029	139302168-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingstillatelse	21.02.2025	202217143
166/1031	139302184-3	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingstillatelse	09.05.2022	202125596
166/1031	139302184-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingstillatelse	09.05.2022	202125596
166/1055	300796444	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	20.05.2020	201922154
166/1031	139302184-4	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikal delt	Igangsettingstillatelse	20.03.2024	202310014
166/1065	139302664-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikal delt	Rammetillatelse	10.11.2025	202515720

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 15. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

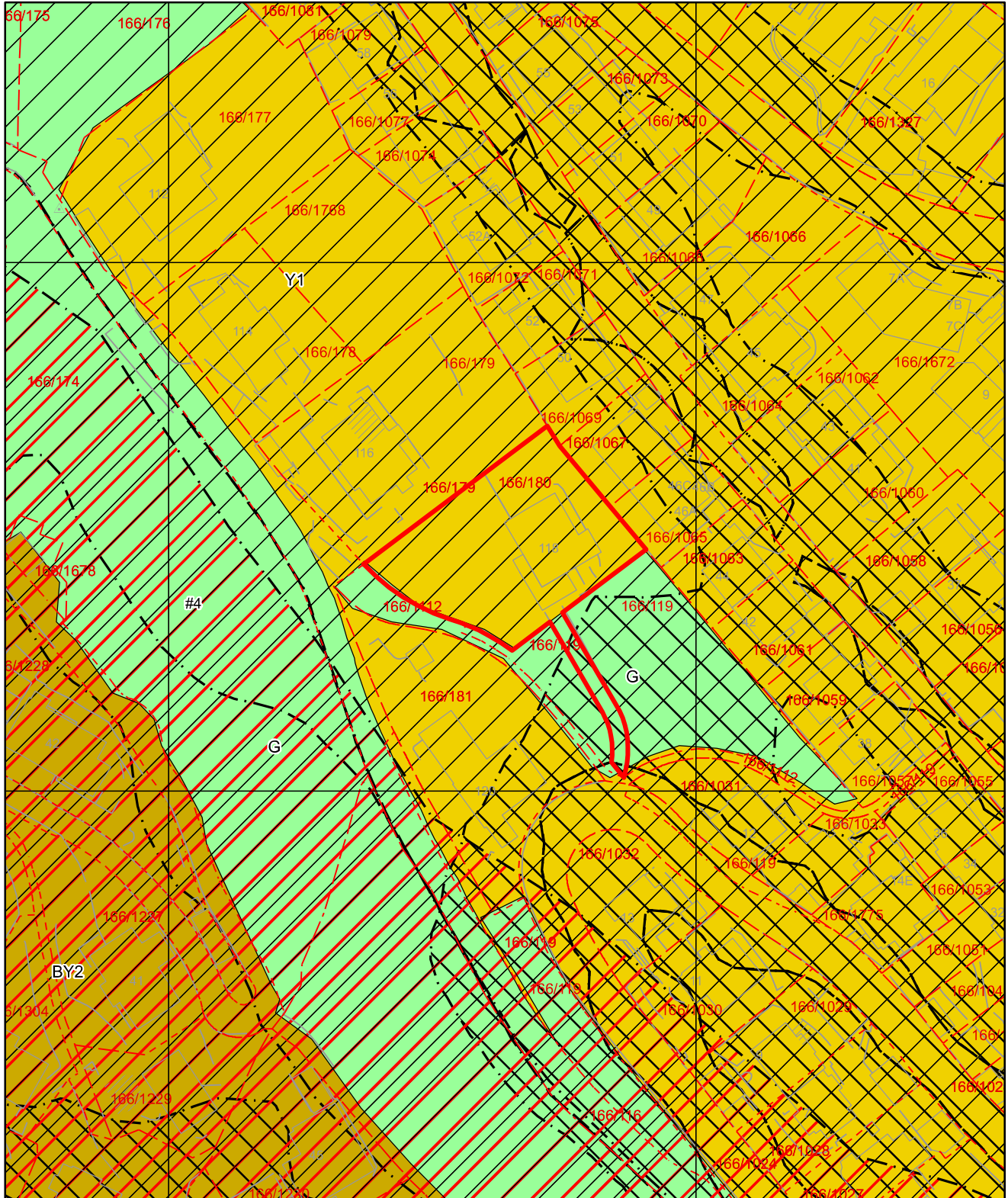
Gnr/Bnr/Fnr: 166/180/0/0

Adresse: Fjellveien 118



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.01.2026

Arealplan-ID: 15590000

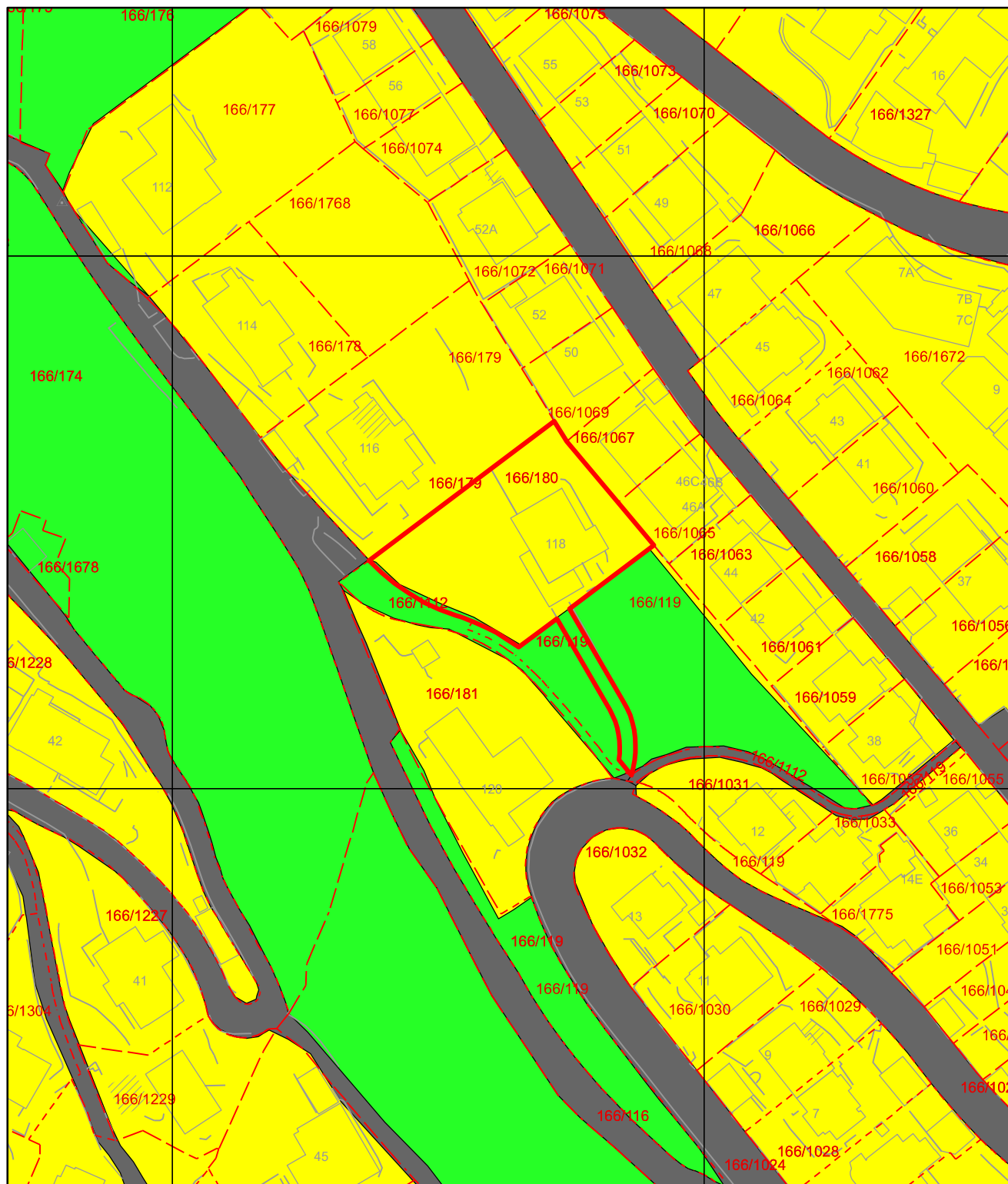
Gnr/Bnr/Fnr: 166/180/0/0

Adresse: Fjellveien 118



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985



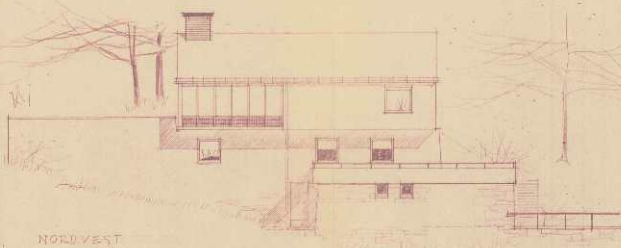
Boligområde (N)



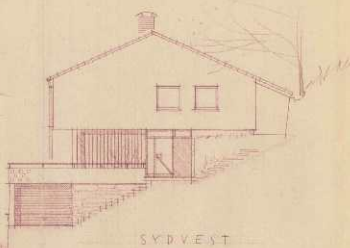
Friområde (N)



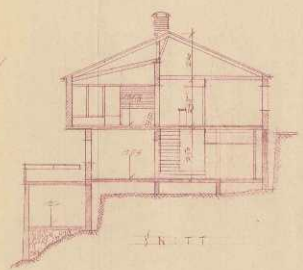
Vegareal (N)



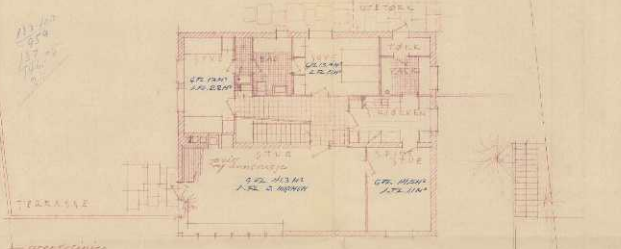
NORDVEST



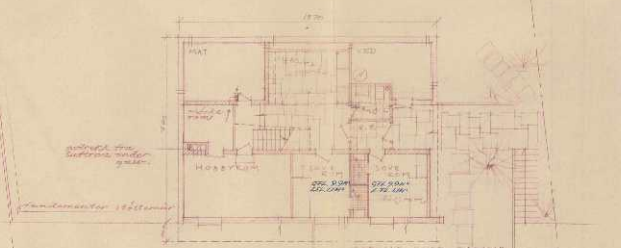
SYDVEST



SNITT

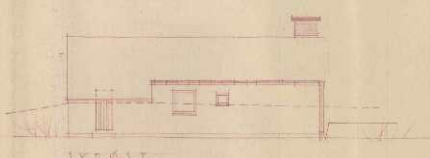


STUEETASJE

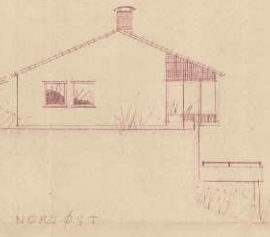


UNDERETASJE

PLAN AV GARASJE



SYDØST

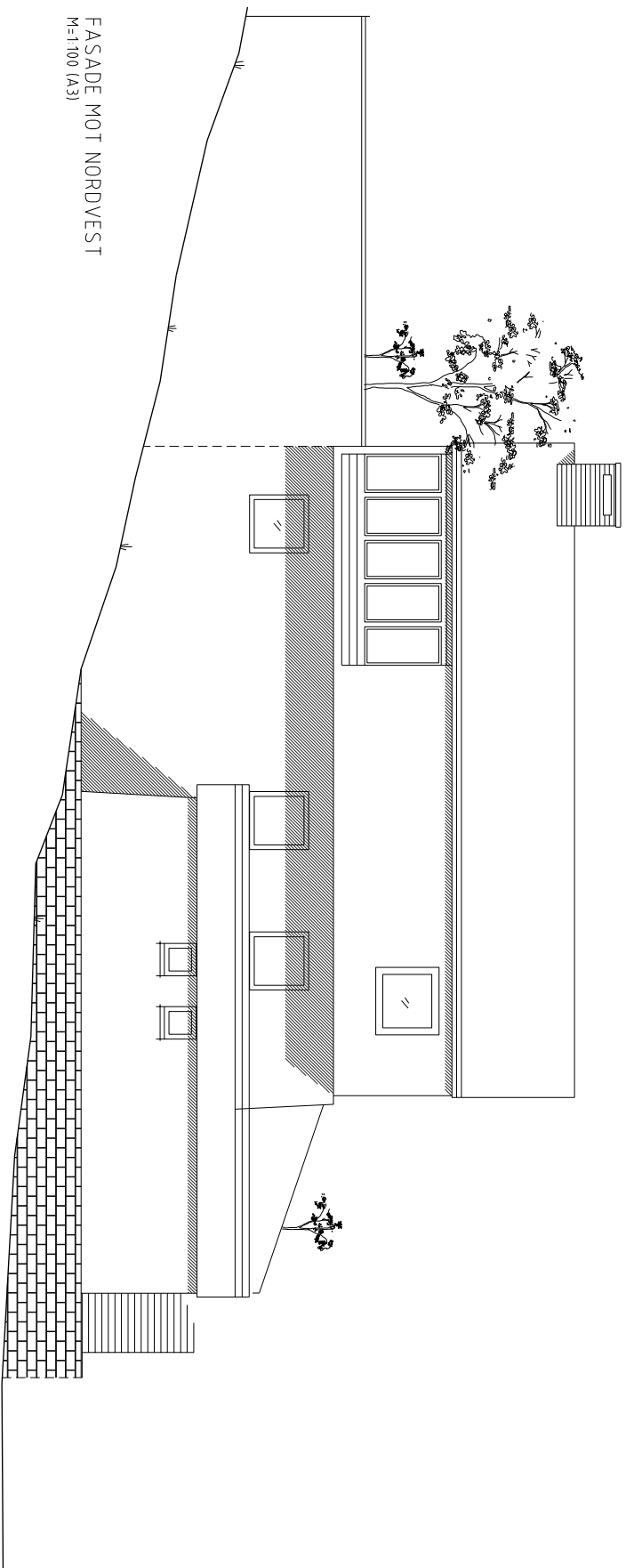


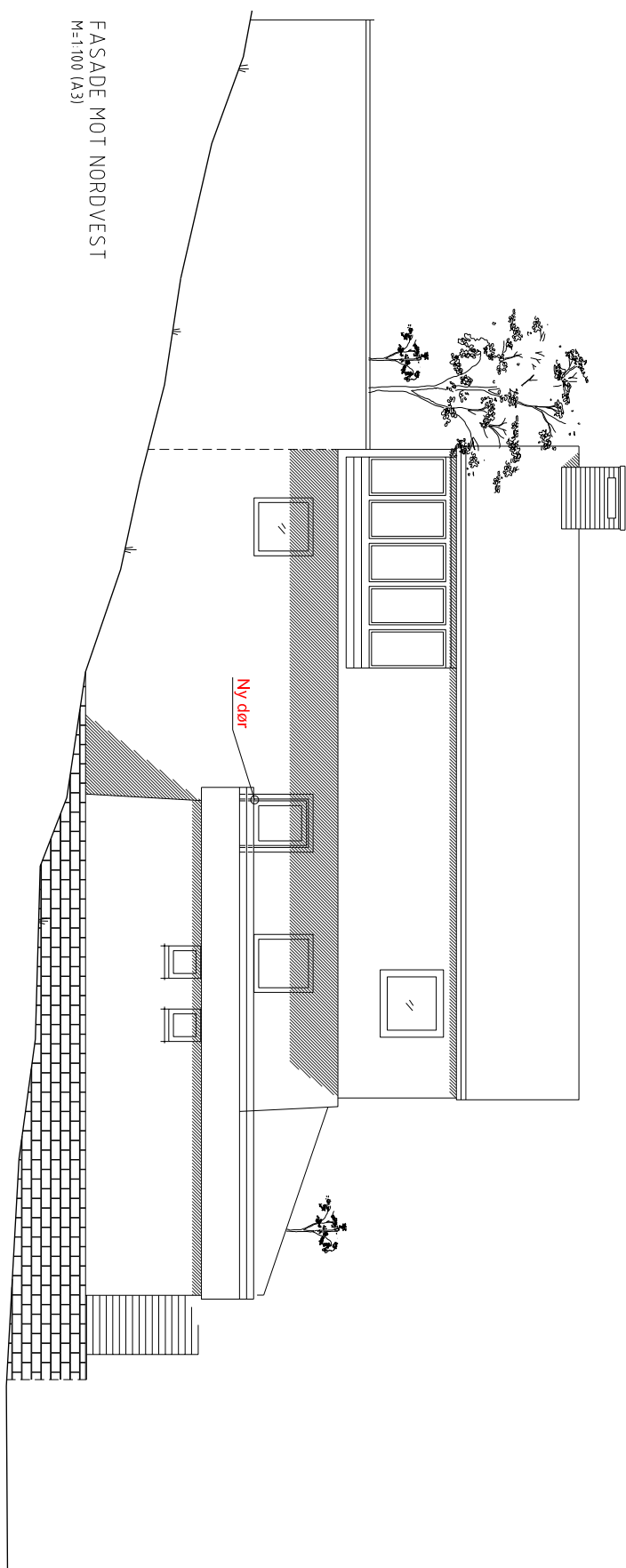
NORDØST

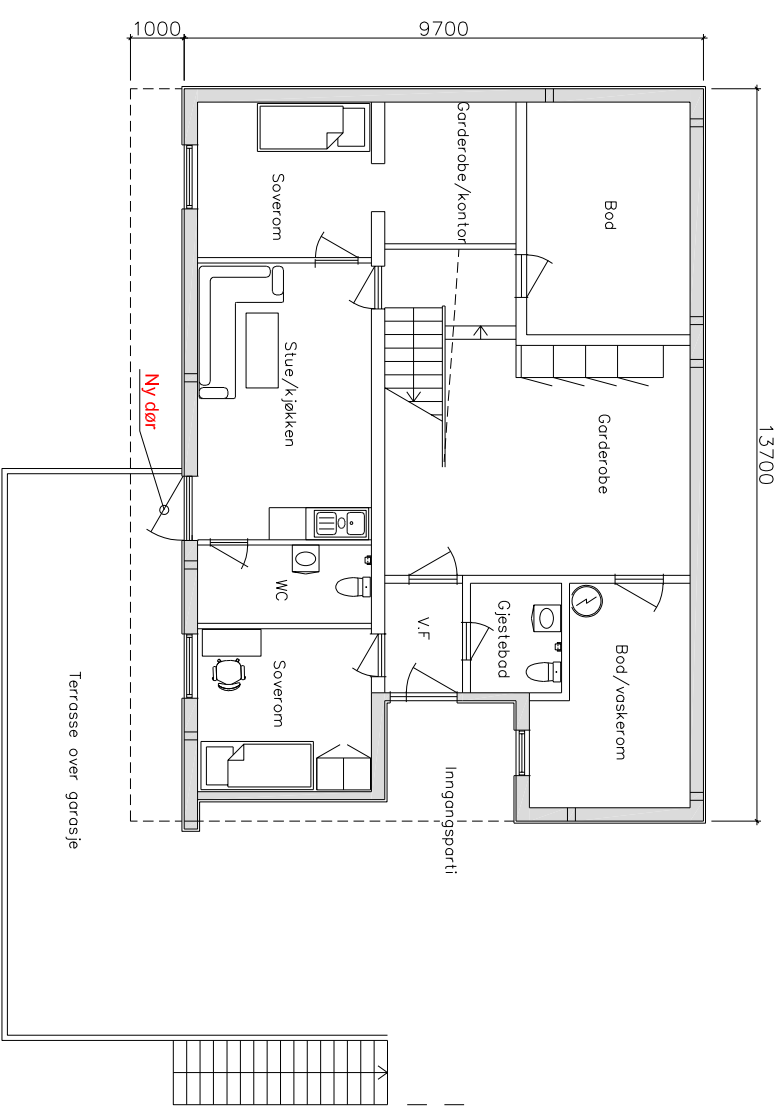
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTO
på de 4 dele av 1:1 RØD RISTEN
BERGEN DEN 11. NOV. 1921
ATTESTERES *Anders*

NOTERT
11.11.21
BYGNINGSJEFEN

AALL & LØKELAND
EINAK NADSEN
59 1892

[illegible]

[illegible]



PLAN UNDERETASJE - PLANLAGT SITUASJON
M=1:100 (A3)

2	For godkjenning		2021-09-17
1	For godkjenning		2021-09-15
Prosjekt: Fjellveien			
Tilskottsgar: Grubor: 156 780 Fjellveien 118			
Plantegning underetasje		Målestokk A3:	
Plantegning		1:100	
Tegningsnr.: FV-102		Dato: 2021-08-27	



Ad inr. 1795/57-3423/58.
FS/IB

Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 13. september 1957 og formannskapets vedtak av 4. juli 1956 og 22. september 1958 bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kommunes vegne eiendommen Fjellveien nr. 118

til ingeniør Einar Madsen født 16/7 1919.

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 19. mars 1958 med påtegning av 31. mars 1959.

Arealet utgjør 1.237,8 m².

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Uoppsigelighet.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift – omtaksering.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 3 % av grunnverdien, regnet etter kr. 20.- pr. m²), stor kr. 742,68, som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 15. mars og 15. september. Festeavgiften regnes fra 15. mars 1958.

Ved første alminnelige skattetakstasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetakstasjon.

3. Panterett for festeavgiften – prioritetsvikelse.

Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen.

Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten.

Ønskes festeretten etter den tid overdratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg.

Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende.

Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelse som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for nabo eiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkreves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttet av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføres på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent.

Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggingen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det volds minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plassering og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avgjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon – erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggede del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkede) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyreliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

~~Endringer i festvilkårene ved husbanklin.~~

I tilfelle av og så lenge eiendommen påføres pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festvilkår:

Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.

3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for fortatt festavgift for i an foruten for retten til fremtidig festeavgift.

4. 12. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til skjøtninger i rett oppstigende linje.

Dagb. nr.

08715 17.10.59

Bergen kommune

15. Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.
16. Tomten må bebygges med enebolig av høy standard hva størrelse og utstyr angår.
17. Tomten skal bebygges etter planer som må godkjennes av reguleringsrådet.
18. Festeren skal opparbeide støttemurer og trappeanlegg i samsvar med veivesenets bemerkninger.
19. Under oppførelsen av bebyggelsen skal det gåes frem etter de retningslinjer som vann- og kloakkvesenet har opptrukket.
20. Kloakken som går over tomtene skal omlegges av festerne av vedkommende tomter som berøres uten utgift for kommunen. Festerne av vedkommende tomter må selv bære utgiftene hermed.

Vann- og kloakkvesenet har rett til å la liggende og skal for fremtiden være sikret uhindret adgang til nårsomhelst og uten vederlag å kunne grave opp den over eiendommen førende kloakk for reparasjon og vedlikehold m.v. Under inspeksjon og utbedringsarbeider skal vann- og kloakkvesenets folk uhindret ha adgang til ledningsanlegget og hva dermed står i forbindelse. Det påhviler i tilfelle kommunen såvidt praktisk gjørlig å bringe terrenget i den stand det var, før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere nevnte ledning enn 1 meter, regnet fra dennes midtpunkt, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en sådan måte at disse byggverk ikke lider skade i tilfelle ledningen oppgraves. Ledningen må ikke ved forandring av terrengets nivå utsettes for frost eller annen skade.

Hvis spørsmålet om en hel eller delvis omlegging av ledningen melder seg av hensyn til grunneierens interesser, må omkostningene til et sådant arbeid i sin helhet utredes av grunneieren.

Det må ikke plantes trær over ledningen.

21. Hvis bebyggelsen kommer til utførelse før Fjellveien er utvidet må støttemurene som skal oppføres mot Fjellveien enten føres ned til fast byggegrunn i forhold til Fjellveiens nivå eller trekkes så meget tilbake at veianlegget som senere forutsettes utført ikke fordyres.
22. For stikkveien til Ole Irgensvei må murene føres ned til fast byggegrunn i forhold til det nivå som blir fastlagt for denne vei. Trappeanlegg må med en gang føres ned til Fjellveiens eller stikkveiens nivå.
23. Kommunen skal ha bruksrett til adkomstveien fra Ole Irgensvei. Adkomstveien er anmerket med bokstavene a.b.c.d.e.f.a. ved påtegning av 31/3 tgl. 25/5 1959 på målebrevet for Fjellveien nr.118.

24. I tillegg til forenstående festevilkår kommer til anvendelse de bestemmelser som er inntatt i beskrivelsen til situasjonskartet for tomten.

Rådmannen for 4.avdeling, Bergen den 19. september 1959.

Einar Carlsen.

/Ivar Kjeldner.

Vedtas av undertegnede fester.

Bergen den 19. september 1959.

Einar Madsen

Undertegnede bekrefter herved at

ingeniør Einar Madsen

her underskrevet festekontrakten i mitt/vårt nærvær og at han er over 21 år.

Bergen den 19. september 1959.

.....Ågot Leirmo.....

.....Sverre Rognaldsen.....



DEKLARASJON.

Undertegnede som under 31. august 1959 har fått bygningsrådets tillatelse til å oppføre bolighus på eiendommen Fjellveien nr. 118, vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere følgende for tillatelsen stilte vilkår:

1. At vann- og kloakkvesenet for framtiden skal være sikret uhindret adgang til når som helst og uten vederlag å kunne grave opp for reparasjon og vedlikehold m.v. den over eiendommen førende bekkeledning. Under inspeksjons- og utbedringsarbeider skal vann- og kloakkvesenets folk ha uhindret adgang til ledningen og hva dermed står i samband. Det påhviler i tilfelle kommunen om praktisk gjørlig å sette terrenget til bake i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegyndt.
2. Ikke å bygge eller fundamenterer nærmere denne ledning enn 1 meter regnet fra dennes midtpunkt og i tilfelle å anbringe mur eller fundamenter i slik dybde og utførelse på slik måte at disse ikke lider skade i tilfelle ledningen oppgraves.
3. Ikke ved endring av terrengets nivå å utsette ledningen for frost eller annen skade.
4. I tilfelle ledningen ønskes omlagt selv å bekoste omleggingen av ledningen.
5. Ikke å plante trær over ledningen.

Deklarasjonen tinglyses på vår bekostning.

Bergen, den 26. oktober 1959

Einar Madsen

Dagb. nr.
04436 25.5.59
Bergen byskriverembete

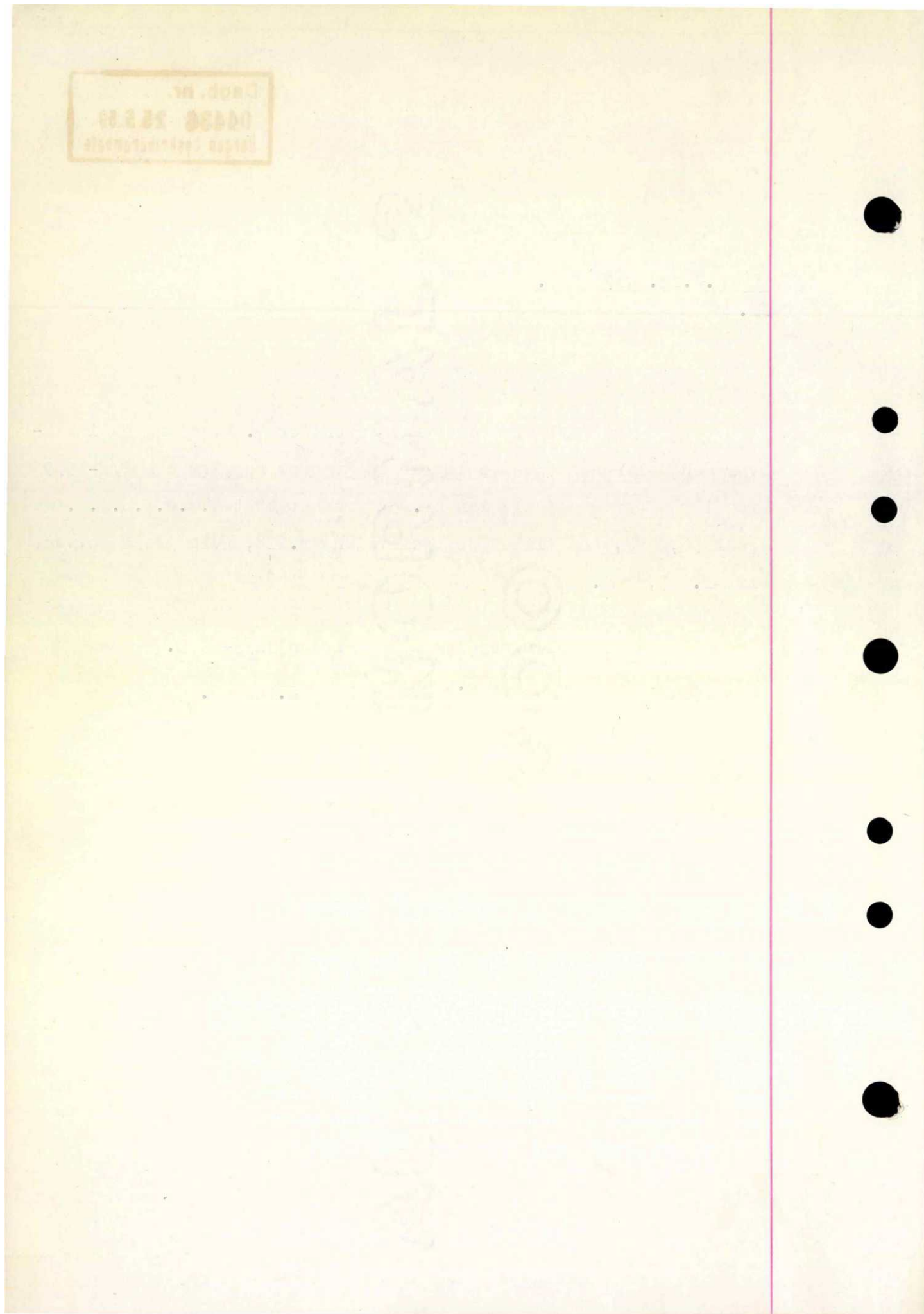
Oppm.J.nr.1417/1958.
JH.

På forlangende av Rådmannen for 4. avdeling og i sam-
svar med delingsanmeldelse approbert av byplansjefen den 2/2-1959
fraskilles herved Fjellveien nr.25x grunnstykket a.b.c.d.e.f.a. med
areal 96,2 m2, som tillegges Fjellveien nr.118, hvis areal derved
blir 1.237,8 m2.

Oppmålingssjefen i Bergen den 31/3-1959.

Ole J.Laading/

J.Holmås.



LØSØRE OG
TILBEHØR

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Fjellveien 118, 5019 Bergen
Gnr. 166, Bnr. 180, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:

74260021

Meglerforetak:

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler:

Eirik Runningen

Telefon / Mobil:

55 55 97 97 / 906 37 270

E-post:

eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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 avgis.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-