PRIVATMEGLEREN
VEST

# NEDBERGELIEN 23

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

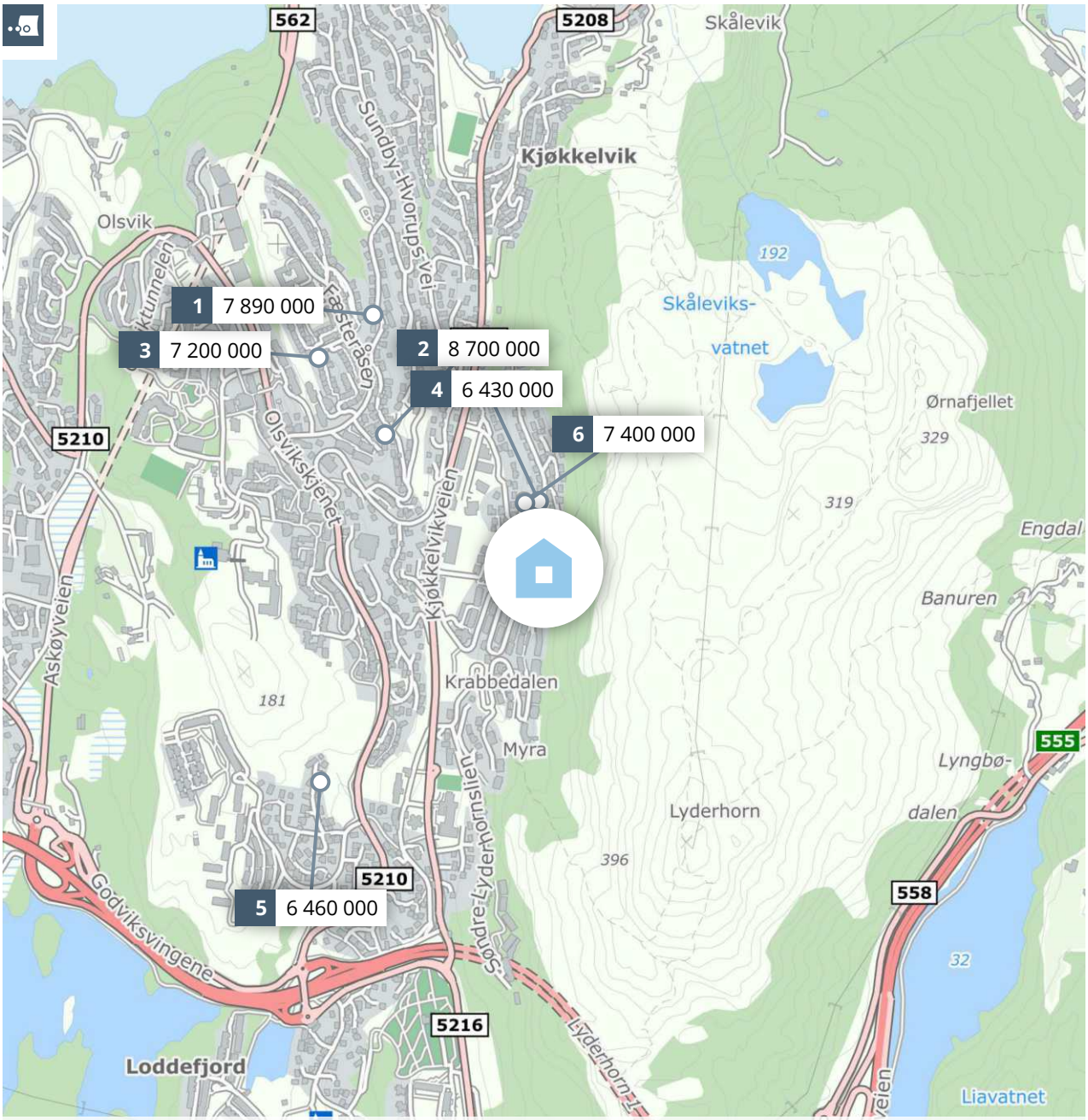
Bygningstegninger

Tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# NEDBERGELIEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 12.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Rasmussen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Nedbergelien 23, 5178 LODDEFJORD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 143 BNR 321 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS LYDERHORN

Verdivurdert til

**8 000 000**

| - | 8 000 000 | 44 444 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 180 m² | 25 m² | - m² | 10 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1969 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lerums vei 6 | 200 m² | 1970 | 1 239 m² | 4 sov | 03.07.2025 | 7 890 000 | **7 890 000** | 0 | 7 890 000 | **39 450** |
| 2 | Øvre Krabbedalen 22 | 261 m² | 1983 | 784 m² | 5 sov | 07.05.2026 | 7 775 000 | **8 700 000** | 0 | 8 700 000 | **33 333** |
| 3 | Fæsteråsen 166 | 170 m² | 1988 | 497 m² | 3 sov | 01.09.2025 | 5 990 000 | **7 200 000** | 0 | 7 200 000 | **42 353** |
| 4 | Nedbergelien 6 | 196 m² | 1967 | 744 m² | 5 sov | 05.03.2024 | 6 490 000 | **6 430 000** | 0 | 6 430 000 | **32 806** |
| 5 | Brønndalen 7 | 170 m² | 1964 | 1 241 m² | 3 sov | 25.04.2025 | 6 200 000 | **6 460 000** | 0 | 6 460 000 | **38 000** |
| 6 | Nedbergelien 3 | 228 m² | 1970 | 578 m² | 7 sov | 17.03.2026 | 6 790 000 | **7 400 000** | 0 | 7 400 000 | **32 456** |

Lekker enebolig som nylig har vært gjennom en rehabilitering der det meste er skiftet/utbedret. Boligen har en god beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Nydelig utsikt og svært gode solforhold. Det er garasje samt biloppstillingsplass til en bil.

Boligen går over to plan og inneholder:
1.etasje: Gang, trappegang, to soverom, bad, stue og kjøkken.
U.etaje: Entrè, soverom, stue, vaskerom/teknisk rom, og Entrè/gang.

Sentral beliggenhet i Bergen vest med kort avstand til dagligvarebutikk, busstopp, skole og barnehage. Få minutters kjøring til Vestkanten. Naturskjønt område med flotte turmuligheter.

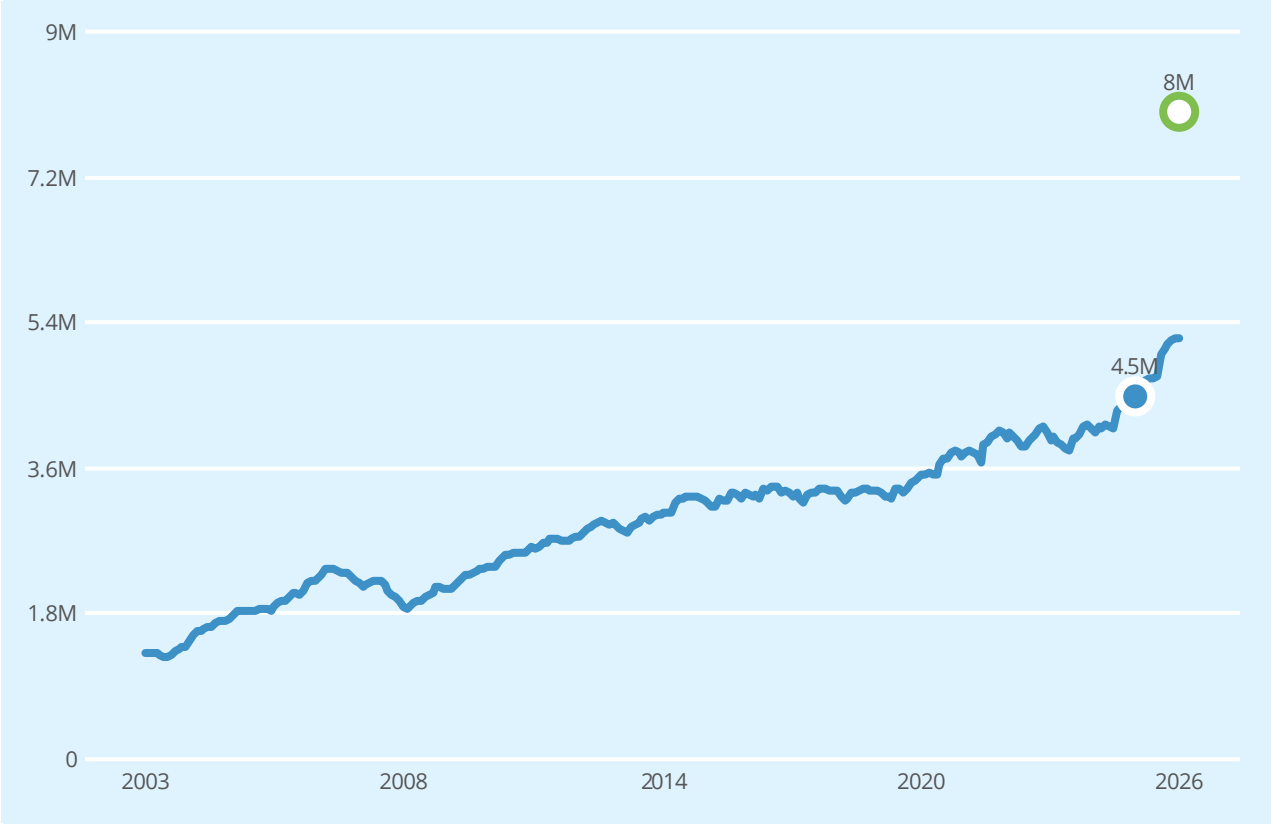
Basert på standard, beliggenhet, samt tidligere omsetninger i nærområdet vurderes markedsverdien til å ligge mellom kr. 7 800 000,- til kr. 8 300 000,-.

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 verdivurdering/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 verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

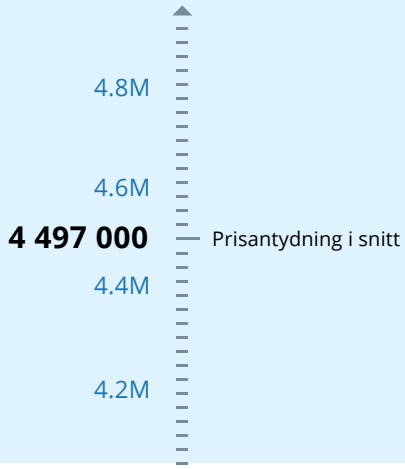
1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.05.2025 | 05.06.2025 | 04.07.2025 | 4 700 000 | 4 500 000 | 0 | 4 500 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppgradert siden forrige omsetning

# Eneboliger til salgs i 5178 LODDEFJORD nå

3
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

# Eneboliger solgt i 5178 LODDEFJORD siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

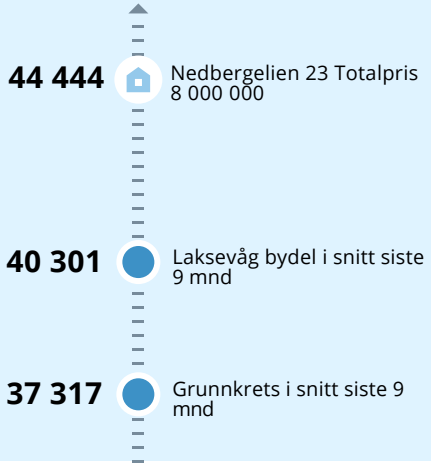



Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 6% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# EIERSKIFTERAPPORT™

**Selveier Enebolig**
**Nedbergelien 23**
**5178 Loddefjord**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 15 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Mats Hansen**
Dato: 11/06/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| **Kostnadsklasse** | **Veiledende størrelsesorden i NOK** |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:143, Bnr: 321 |
| **Hjemmelshaver:** | An Bolig As |
| **Seksjonsnr:** | - |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | 728 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Ikke fremvist |
| **Offentl. avg. pr. år:** | - |
| **Forsikringsforhold:** | - |
| **Ligningsverdi:** | Fastsettes av skatteetaten |
| **Byggeår:** | 1969 |

©mstr.no



www.bmtf.no

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 07.06.2026 |
| **Forutsetninger:** | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| **Oppdragsgiver:** | An Bolig As |
| **Tilstede under befaringen:** | Eier |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 2 |

**OM TOMTEN:**

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, murer, trapper, steinheller og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av leca- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning. Vinduer med isolerglass malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon, taket er tekket med panel, duk, lekter og takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1969 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

**ANNET:**

Beliggenhet:
Sentral beliggenhet i Loddefjord i Bergen Vest noen minutters kjøre til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud samt Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum. Det er også kort vei til barneskoler og ungdomsskole, og gangavstand til dagligvarebutikk.

Takstobjektet:
Selveier enebolig over to plan.
Fra stuen i 1.etasje er det utgang til terrasse på 6,1m².
Fra ett av soverommene i 1.etasje er det utgang til terrasse på 3,9m².

Oppvarming: Varmekabler på badene og i underetasjen med unntak av på soverommet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra rekvirent.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Entré i underetasjen, badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har fliser, badet i underetasjen har fliser og malte flater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver, boligen ble oppgradert i 2026 med blant annet:

- Ny taktekking.
- Skiftet vinduer og dører (med unntak av i bodarealene).
- Skiftet enkelte kledningsbord.
- Etterisolert ytterveggene.
- Nye baderom.
- Nytt vaskerom.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Nytt el.anlegg.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Lagt nye overflategulv.
- Montert spotter i himling.
- Skiftet innerdører og belistning.
- Oppgradert terrassen med adkomst fra stuen.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 69 | 25 | 0 | 0 |
| 1. Etasje | 111 | 0 | 0 | 10 |
| SUM BYGNING | 180 | 25 | 0 | 10 |
| SUM BRA | 205 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | 0 | 18 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 0 | 18 | 0 | 0 |
| SUM BRA | 18 | | | |

©mstr.no

**BRA-i:**

Underetasje: Entré(13,7m²), entré/gang(14,1m²), bad(5,3m²), vaskerom(5,1m²), soverom(9,8m²), stue(13,6m²).

1. Etasje: Gang(13,7m²), trappegang(2,8m²), bad(9,3m²), soverom(8,2m²), soverom(11,5m²), stue og kjøkken(62,9m²).

---

**BRA-e:**

Underetasjen: Bod med utvendig inngang(10,3m²), bod med utvendig inngang(13,1m²).

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Tilstandsgrader gitt for boligen vil være tilsvarende for garasjen.

---

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

---

11/06/2026



Mats Hansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i leca- og murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble gjennomført hulltaking fra entré mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1969) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

**Merknader:**

### TG 2 1.2 Krypekjeller

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjeller/bodarealer i 1.etasje er åpent mot grunn.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Det er benyttet isopor i himlingen/tak, isopor oppfyller ikke krav til brannsikker isolasjon. Isopor avgir gasser og medfører risiko ved brann.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:
Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis er det begrenset lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

---

**Merknader:**

**3. Vinduer og ytterdører**

**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

---

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2026.
Vinduene i bodarealet i underetasjen er av eldre dato.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren til bodarealene i underetasjen er av eldre dato.
Altandør med felt av isolerglass, fra 2026.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene i bodarealet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

---

**Merknader:**

**4. Tak**

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no


www.bmtf.no

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak/himling som stedvis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

**Merknader:**

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen ble skiftet i 2026, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Pipe/ildsted:
Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

**Merknader:**

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

Det er observert svertesopp/mørkere partier på undertaket, dette indikerer perioder med høy luftfuktighet (tegn på mangelfull ventilering). På befaringsdagen var det ikke etablert tilstrekkelig ventilering av loftkonstruksjonen. Eier opplyser at det pågår arbeider med å utbedre ventilering.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Fra stuen i 1.etasje er det utgang til terrasse på 6,1m².
Fra ett av soverommene i 1.etasje er det utgang til terrasse på 3,9m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:
Terrassekonstruksjonen med adkomst fra soverommet er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket på terrassen med adkomst fra soverommet oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. etasje

**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:**

**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:**

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

---

**Merknader:**

## 7.2 Bad 2. etasje

**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

---

Det er benyttet fliser og malte flater på veggene og malte flater i himlingen på badet i underetasjen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

---

**Merknader:**

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

---

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i underetasjen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

---

**Merknader:**

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i underetasjen inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass.

**Merknader:**

## 7.3 Vaskerom

### TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:**

### TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:**

### TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

---

**Merknader:**

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 1** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

---

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

## 10. VVS

**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

**Merknader:**

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er på 200 liter.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:**

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.<br><br>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.<br><br>På bakgrunn av alder (1969) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. |
| 1.2 | Krypekjeller |
| | Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.<br>Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.<br>Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.<br>I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.<br><br>Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.<br><br>Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.<br><br>Det er benyttet isopor i himlingen/tak, isopor oppfyller ikke krav til brannsikker isolasjon. Isopor avgir gasser og medfører risiko ved brann. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.<br><br>Stedvis er det begrenset lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.<br><br>Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |

©mstr.no



www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| | Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.<br><br>Det er observert svertesopp/mørkere partier på undertaket, dette indikerer perioder med høy luftfuktighet (tegn på mangelfull ventilering). På befaringsdagen var det ikke etablert tilstrekkelig ventilering av loftkonstruksjonen. Eier opplyser at det pågår arbeider med å utbedre ventilering. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | Terrassekonstruksjonen med adkomst fra soverommet er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.<br><br>Rekkverket på terrassen med adkomst fra soverommet oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Vest | Oppdragsnr. | 170260019 |
| Addresse | Nedbergelien 23 | | |
| Postnr. | 5178 | Sted | LODDEFJORD |
| Selgers navn | AN BOLIG AS | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

For ca 1 år siden

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Har ikke bodd i boligen, men pusset den opp.

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtid

**Polise/avtalenr.:**

36823524

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Totalt renovert bad.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Firma som har utført arbeidet.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Brukt membran og mansjetter.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Rørleggerfirma.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Lagt nye kabler.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Firma som har utført jobben har dokumentasjon.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye rør.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Firma kan fremlegge dokumentasjon.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Firma som har utført alt rørarbeidet.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Totalt nytt tak med duk, sløyfer, sløyfebånd, lekter, takstein og renner/ nedløpsrør. Pipebeslag og takhatter.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Det kan levers fra firma som har utført jobben.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Pga alder på pipen ville jeg fått ett firma til å sjekke om det trengs rør i pipen om det skal monteres peis i huset.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sprekk i mur på utsiden som er fuget og malt. Kjeller etg.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Montert nytt rekkverk på terrasse og byttet alle vinduer i huset utenom bod / kjeller vindu under altan. Ett lite hakk på altandør i stuen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Datablad på vinduer.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Det er lagt flyt støp på gulvet i kjelleren.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Ja vegg er flyttet sånn at rom er blitt større. tv rom og i gang. ut

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tak er etterisoler og montert plastikk innen i fra. Dette kan sess fra loftet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Fyllingen Eiendomservice AS

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bergen elektro team AS

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dette kan fremskaffes.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

BKK OG Bergen Elektro team AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

NEI

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Det står en stor oljetank i Kjellen som ikke er i bruk.

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er tatt bort ett soverom i 1 etg for å få større bad. Det ligger en godkjenning fra kommunen inne på å bygge terrasse i front av huset

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet tak og takrenner.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Forklar:**

BTB TAK AS har utført jobben.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Gulvet i stuen oppe er det lagt på litt støp. Det er ett påbygg på huset og her er det ikke i vater. Kjeller etg er det forskjell på høyden fra soverom til gang. Gangen hvor det er fliser og går over til parkett er det høyde med en list

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

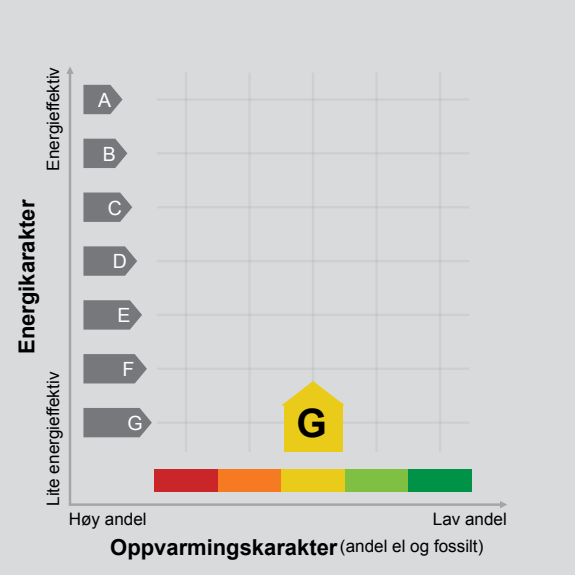
Signert av *Rune Amundsen*

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nedbergelien 23 |
| Postnummer | 5178 |
| Sted | LODDEFJORD |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 143 |
| Bruksnummer | 321 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139602951 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-125813 |
| Dato | 25.05.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

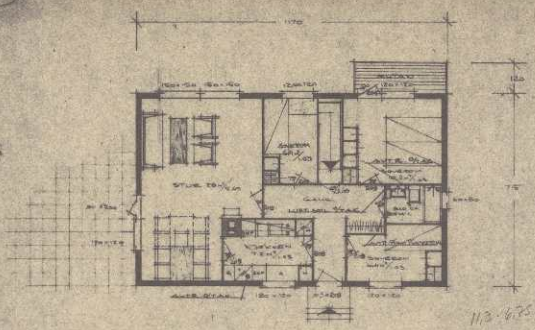
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

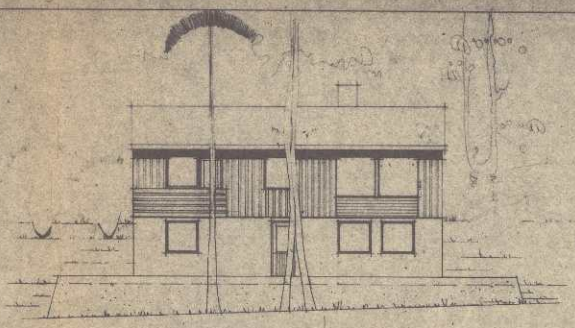
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

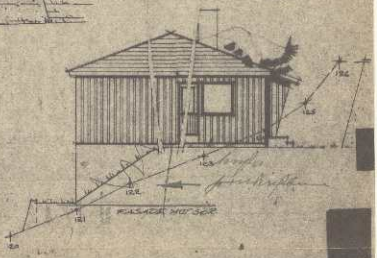
## Målt energibruk 6 260 kWh pr. år

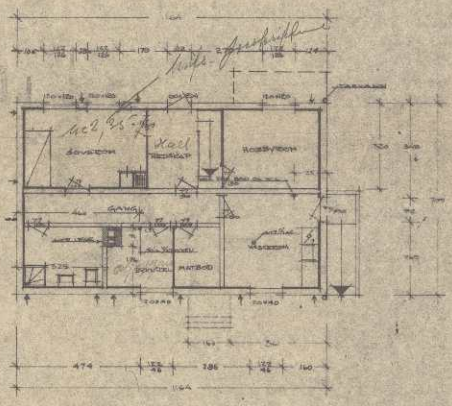
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

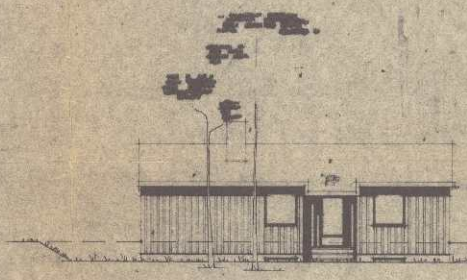
| | |
|---|---|
| 5 376 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 667 liter ved |

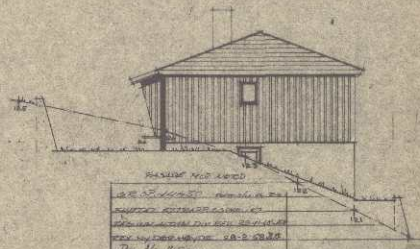


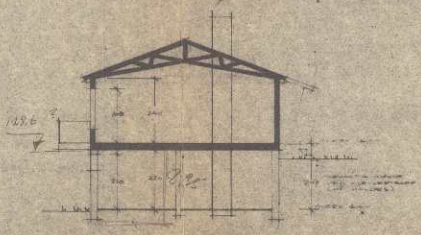












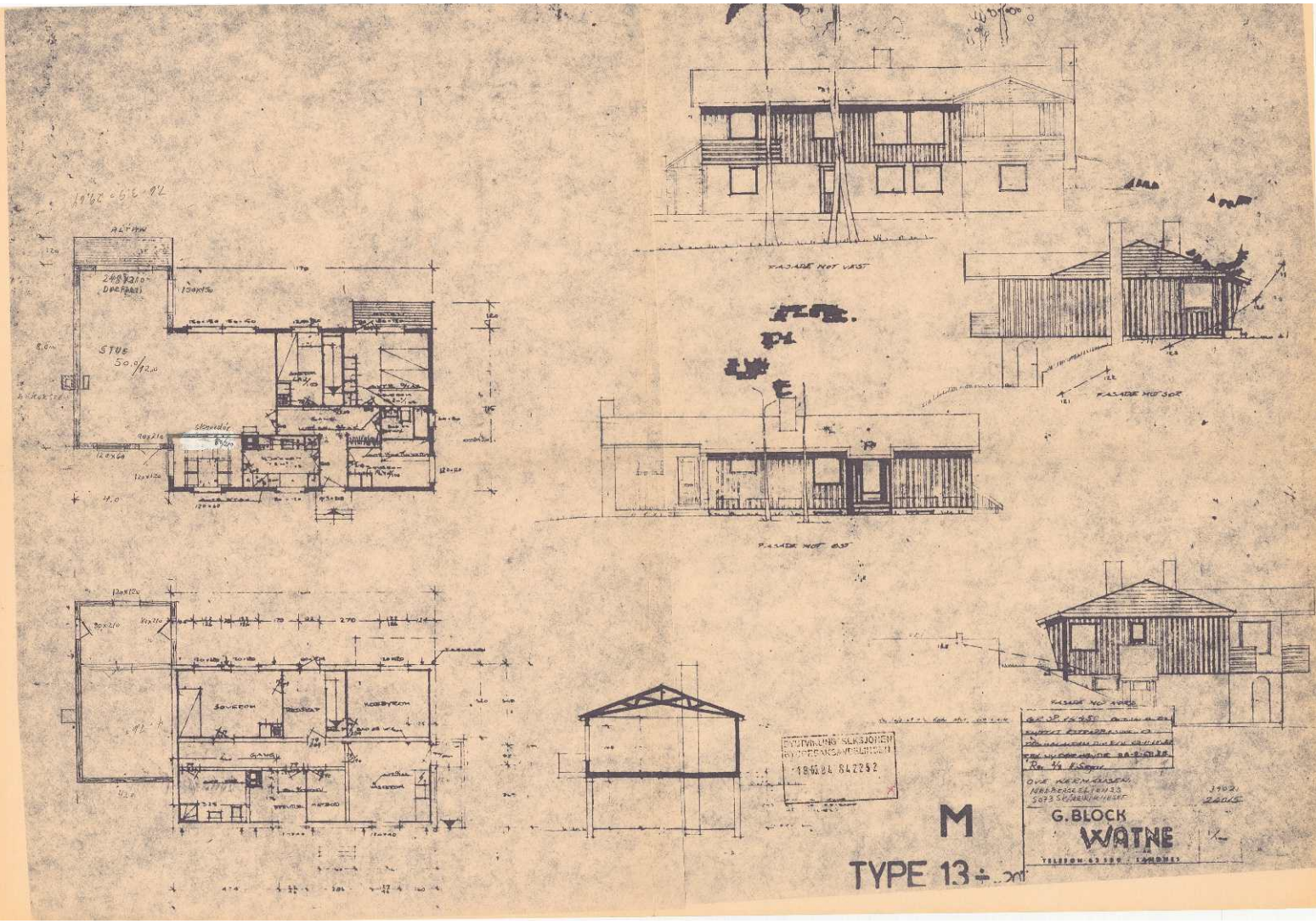
NAMTVEDT

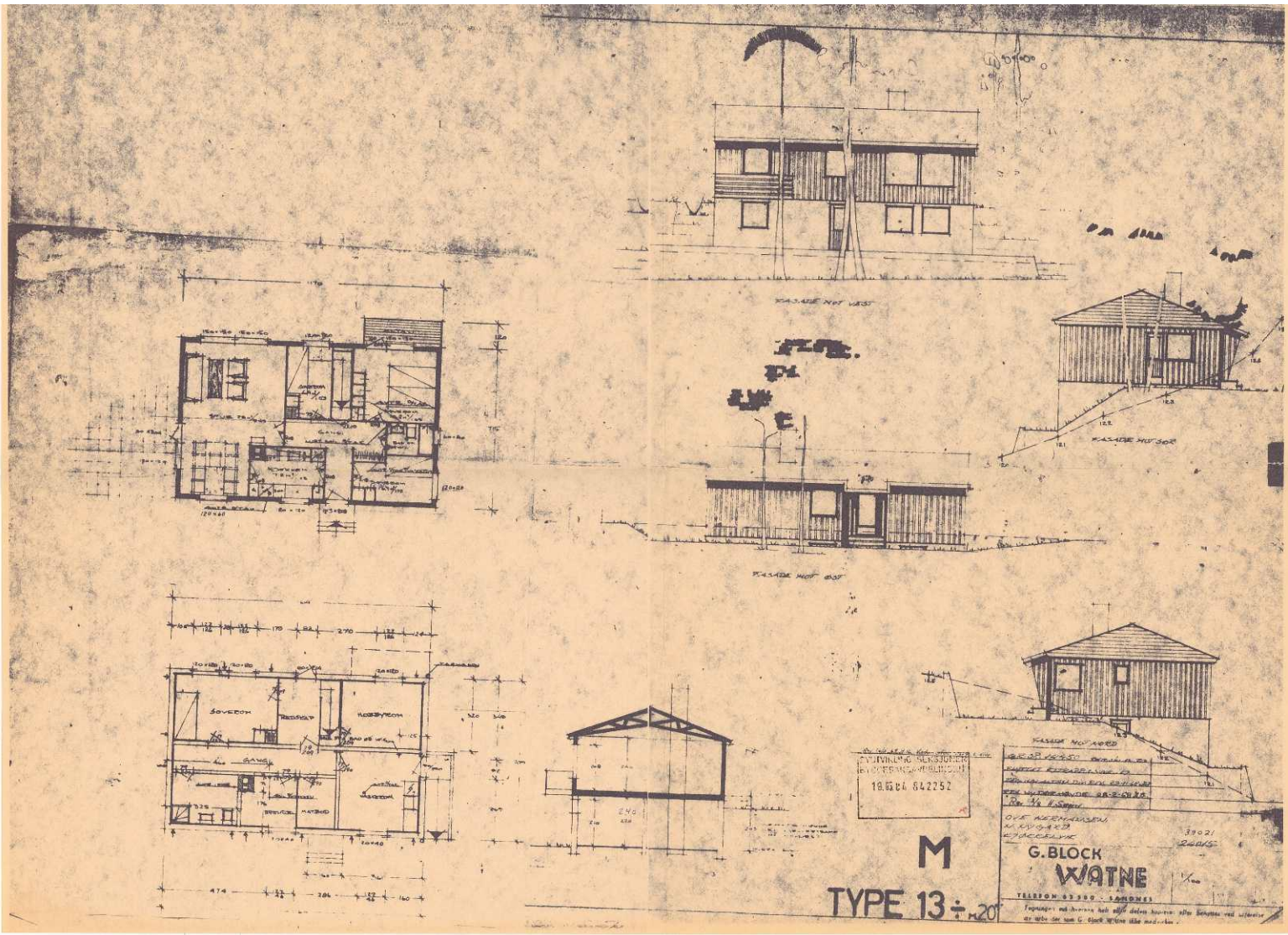
M

TYPE 13 ÷ M20

G. BLOCK

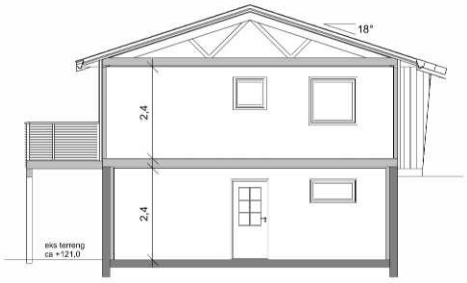
WATNE


STUE
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
M
TYPE 13


FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
SOVEROM
M
TYPE 13 ÷ M20
G. BLOCK
WATNE

P1






A
1 : 100

| Bebygd areal (BYA) | |
|---|---|
| BYA eks altan | 5,8 m² |
| BYA eks bolig | 138,7 m² |
| BYA tilbygg altan | 25,4 m² |
| | 169,9 m² |

| Bruksareal (BRA) | |
|---|---|
| BRA eks 1. Etasje | 130,8 m² |
| BRA eks Underetasje | 120,1 m² |
| BRA eks ÅOA | 6,2 m² |
| BRA tilbygg ÅOA | 23,3 m² |
| | 280,4 m² |

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|

**AN Bolig AS**
Enebolig - tilbygg altan
Nedbergelien 23
143/321
Øygarden kommune

Målestokk 1 : 100
Dato 09.11.25
Tegnet AL
Kontr.

AINA LUND TEGNESERVICE
AL Tegneservice
Tjødnavegen 4, 5354 Straume
99420190
ainalund70@outlook.com

Prosjekt status: Skisse
Rev.
Tegning nr.: A-01
Prosjekt nr.
Original
Tittel: Perspektiv og snitt

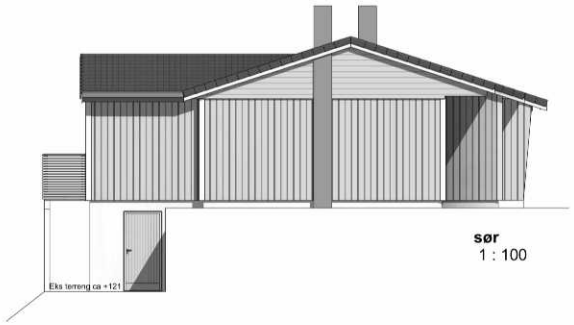
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.




**nord**
1 : 100




**vest**
1 : 100




**sør**
1 : 100



**øst**
1 : 100

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|

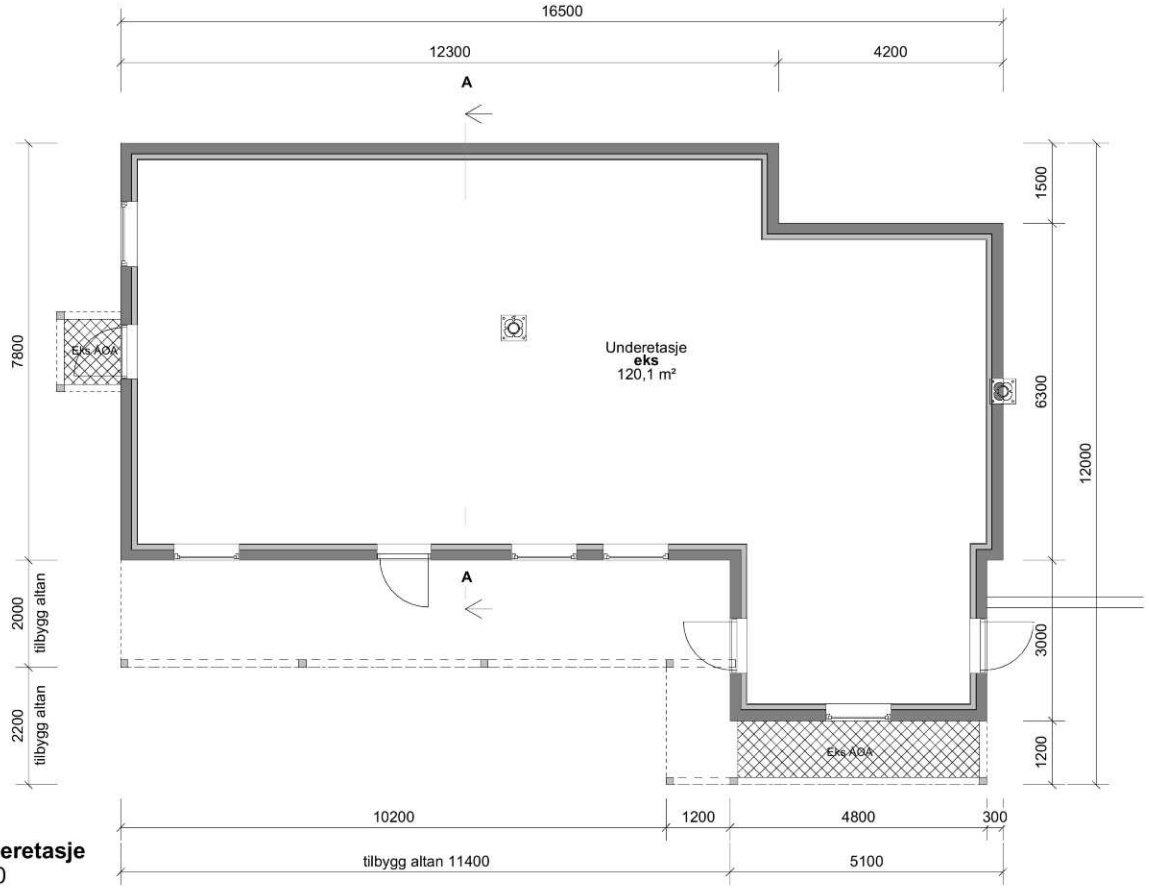
**AN Bolig AS**
Enebolig - tilbygg altan
Nedbergelien 23
143/321
Øygarden kommune

Målestokk 1 : 100
Dato 09.11.25
Tegnet AL
Kontr.

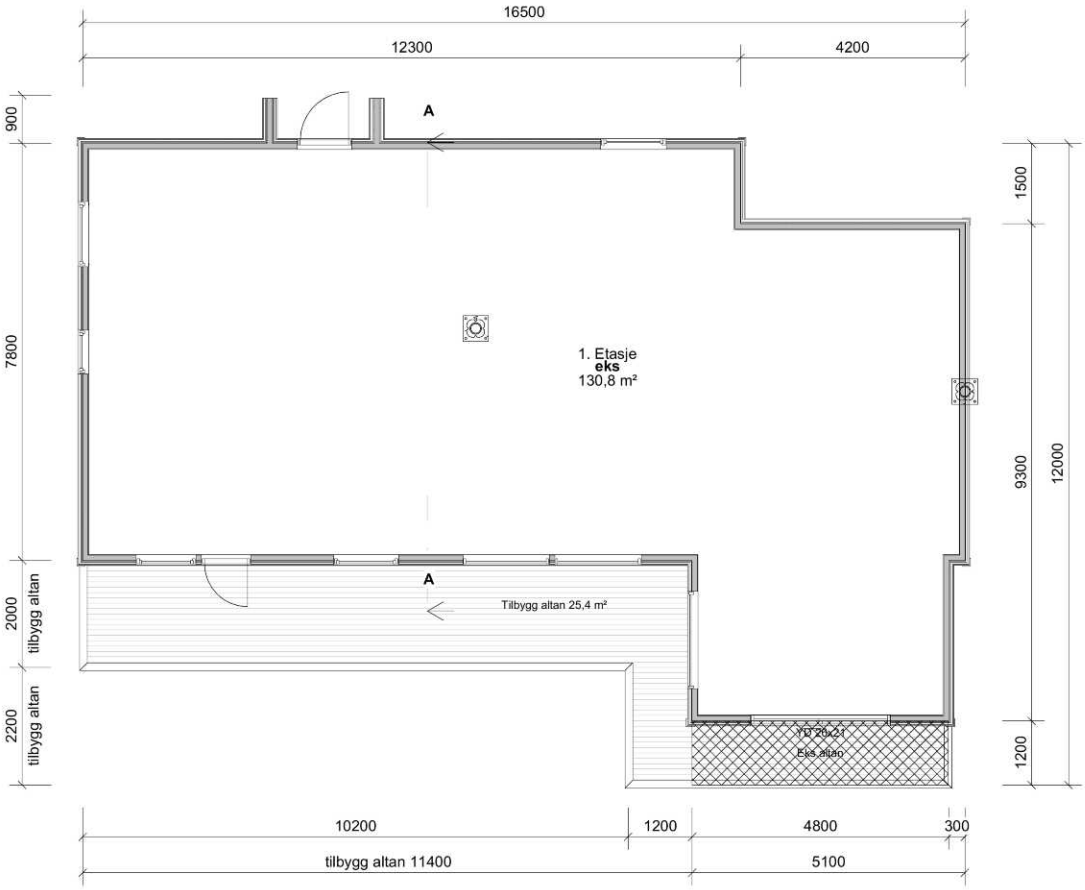
AL Tegneservice
Tjødnavegen 4, 5354 Straume
99420190
ainalund70@outlook.com

Prosjekt status: Skisse
Rev.
Tegning nr.: A-02
Prosjekt nr.
Original
Tittel: Fasader

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.




**0. Underetasje**
1 : 100




**1. Etasje**
1 : 100

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato |
|---|---|---|---|---|

AN Bolig AS
Enebolig - tilbygg altan
Nedbergelien 23
143/321
Øygarden kommune

| Målestokk | Dato | 09.11.25 |
|---|---|---|
| 1 : 100 | Tegnet | AL |
| | Kontr. | |

Prosjekt status: Skisse
Rev.
Tegning nr.: A-03
Prosjekt nr.
Original
Tittel: Plan

AL Tegneservice
Tjødnavegen 4, 5354 Straume
99420190
ainalund70@outlook.com

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

AINA LUND TEGNESERVICE
Tjødnavegen 4
5354 STRAUME
Aina Lund

Vår referanse: BYGG-2025/17947-3
Saksbehandler: Widar Krister Marstrand Sorø
Dato: 16.12.2025

# TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 143 Bnr 321

Adresse : Nedbergelien 23

Tiltakshaver : AN BOLIG AS

Tiltaket : Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2

Vi viser til søknad mottatt 01.12.2025.

## 1. Søknaden gjelder:

- Tilbygg, utviding av altan, BRA 23,3 m$^2$.

## 2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Tilbygg, utviding av altan, BRA 23,3 m$^2$.

### 2.1 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 01.12.2025.

### 2.2 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med 6,4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

### 2.3 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 124,7 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

## 3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

### 3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Ytre fortettingssone og den ligger innenfor hensynssone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 3340000, LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN, ikrafttredelsesdato 08.06.1973 og er regulert til Boligfelt.

### 3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

Det er videre opplyst at de har unnlatt å nabovarsle gnr 143, bnr 499, fordi deres interesser ikke berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

### 3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

### 3.4 Atkomst og avkjørsel

Blir ikke berørt av tiltaket.

### 3.5 Skredfare, tidligere kartlagt

Tiltaket ligger i et område med en terrenghelning som gjør at området kan være skredutsatt. I følge plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges når det er tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Det er tidligere gjennomført en skredfarekartlegging i området. Resultatet fra kartleggingen er vist ved faresonekart, som er basert på gjeldende krav i byggteknisk forskrift. Kartet viser at aktuelt tiltak innehar tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK17 § 7-3.

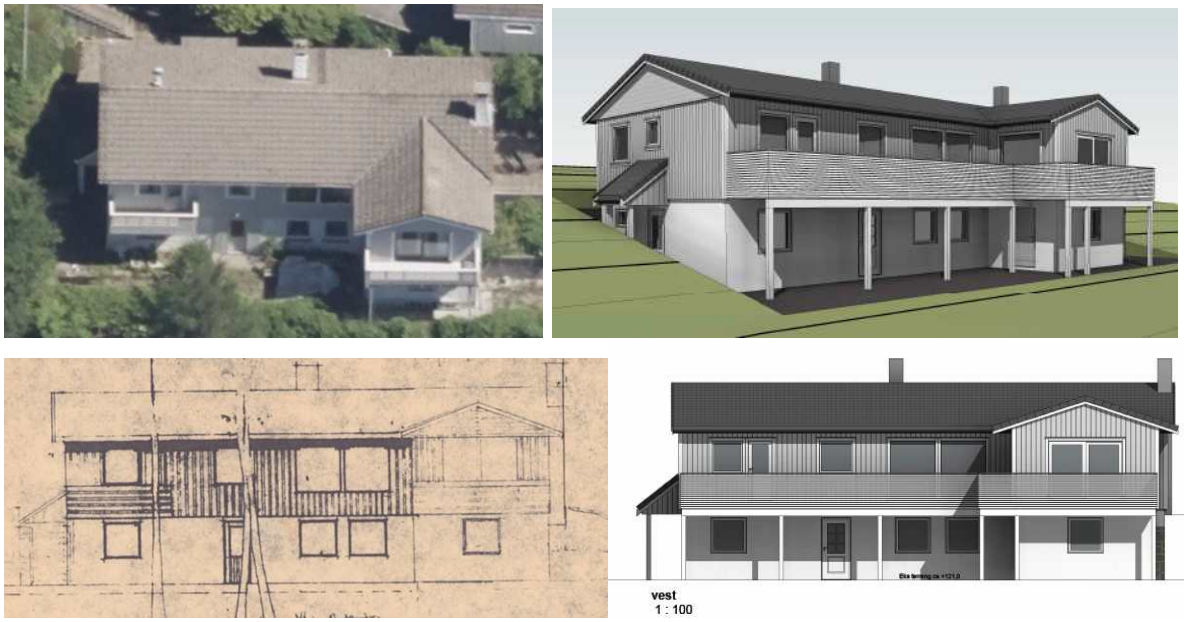
Det er ikke behov for å iverksette avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

### 3.6 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til

et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Det søkes om utviding av altan på boligen fasade vest. Omsøkt tiltak gjelder oppføring av altan mellom 2 eksisterende altaner, nord og sør på fasade vest (se illustrasjoner i Figur 1).




*Figur 1 Bilder til venstre; skråfoto av dagens situasjon, samt tegning fasade vest. Bilder til høyre; 3D-illustrasjon og fasade vest etter tiltak..*

Selv om bygget får en understøttet sammenhengende altan på hele byggets vestside, noe vi ikke anser som ideelt, vurderer vi at tiltaket likevel har en tilfredstillende utforming med materialvalg som sikrer de visuelle kvalitetene på en tilstrekkelig måte. Tiltaket krever ingen murer, fyllinger eller terrenginngrep. Det opplyses at det skal gjøres mindre endringer på vinduer, men dette ansees som såpass liten endring at vi vurderer det som ikke søknadspliktig.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

### 3.7 Unntak fra plankrav

Tiltaket er av begrenset omfang. Tiltaket er ikke mer omfattende, og det påvirker heller ikke omgivelsene i større grad enn tiltak som kan behandles etter Plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak etter Plan- og bygningsloven §20-4 er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 3.2.1. Med bakgrunn i dette finner vi også at dette tiltaket kan unntas plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1.

## 4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

**Widar K. M. Sorø**
*Saksbehandler*

**Glenn Magne Kristensen**
*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

| | | |
|---|---|---|
| AN BOLIG AS | c/o Bergen Taktekker og Blikkenslag | 5160 LAKSEVÅG |

| Generelle bestemmelser: | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| Ferdigstillelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8) | Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker. |
| Bortfall av tillatelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-9) | Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN. |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

Dagboknr. 2381/69

# E R K L Æ R I N G .

Stempelmerker kr. 20.-

Undertegnede som eiere av gnr. 43, bnr. 320, 321 og 326 i Laksevåg kommune, har felles vann- og kloakkledninger fra felles kum på eiendommen gnr. 43, bnr. 321 og fram til hovedvann- og kloakkledninger på eiendommen gnr. 43, bnr. 328.

Eiere av gnr. 43, bnr. 320 og 326 har felles vann- og kloakkledninger fra felles kum på eiendommen gnr. 43, bnr. 320 og fram til felles kum på eiendommen gnr. 43, bnr. 321.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av fellesledningene med tilbehør.

Undertegnede som eiere av gnr. 43, bnr. 328 og parsell av gnr. 43, bnr. 9 gir herved eiere av gnr. 43, bnr. 320, 321 og 326 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over eiendommene gnr. 43, bnr. 328 og parsell av gnr. 43, bnr. 9, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede eier av gnr. 43, bnr. 321 gir herved eierne av gnr. 43, bnr. 320 og 326 de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til fellesledninger over gnr. 43, bnr. 321.

Undertegnede som eier av gnr. 43, bnr. 320 gir herved eier av gnr.43, bnr. 326 de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til ledninger over gnr. 43, bnr. 320. Denne erklæring kan ikke avlyses uten Laksevåg kommune ingeniørvesens samtykke.

Verdiansettelse kr. 100.-

Laksevåg, den 26/4 1969

Eier av gnr. 43, bnr. 320,
Kåre Systad.
Kåre Systad

Eier av gnr. 43, bnr. 321,
Ove Hermansen.
Ove Hermansen

Eier av gnr. 43, bnr. 326,
Bjarne Eikeland.
Bjarne Eikeland

Eier av gnr. 43, bnr. 328,
Jon Helge Magnussen.
Jon H. Magnussen

Eier av parsell av gnr. 43, bnr. 9,
Hans Borchrewink.
Hans Borchrewink

Eier av gnr. 43, bnr. 9,
Hans Nedberget.
Hans Nedberget

H/F

Kf.

Dagboknr. 7125/68

LAKSEVÅG OPPMÅLINGSVESEN

Kartf.nr. 4276.

# MÅLEBREV.

År 1968, den 20. juni ble i medhold av § 62 i „Bygningslov av 18. juni 1965" og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger holdt oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av g.nr. 43 , b.nr. 9 i Laksevåg. Skylddelingen er i samsvar med „Lov om skylddeling av 20. august 1909". Forretningen er forlangt av Hans Nedberge som har grunnbokhjemmel til hovedbruket
og administrertes for oppmålingssjefen av overing. Kj. Ellingsen. Kartvitner var J. Haukås og P. Johnsen.

Naboene var varslet ved særskilt kartstevning.

Ved forretningen møtte :

Eier Hans Nedberge samt administrator med de to kartvitner.

Tomtens grenser og størrelse framgår av etterstående beskrivelse og kart. Arealet utgjør 727.8 m². som fraskilles grnr.43, brnr.9 av skyldmark 1.18. Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01. Hovedbrukets gjenværende del utgjør 1.17. Den fraskilte del er gitt bruksnavn: "Bjørkum".

## Grensebeskrivelse:

Der ble ved forretningen fremlagt utsnitt av reguleringskart over området i mål 1:1000 med parsellens grenser markert med rød strek. Grensene mot tilstøtende naboparseller av hovedbruket ble fastlagt i samsvar med delingsplanen, og mot utlagt veigrunn på hovedbruket ble vestre kant av regulert vei fastlagt som begrensning for parsellen.

## Grensene måler:

Mot utlagt veigrunn på hovedbruket: 28.30 m fra A til B, mot naboparsell av hovedbruket utskilt ved kartf.nr. 4275 samme dag: 25.48 m fra B til C og mot regulerte nabotomter på hovedbruket:

25.60 m fra C til D, - videre 3.43 m fra D til E og 25.38 m fra E til utgangspunktet A.

Arealet utgjør 727.8 m2 - sjuhundreogtjuesju 8/10 m2.

Parsellen skal overdras Ove Hermansen.

Parsellen har veirett over hovedbruket etter anvisning.
Gjerdeplikt påhviler parsellen.

Vedtas:

Hans Nedberge.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn for så vidt angår skyldansettelsen og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til avgitt forsikring.

Forretningen sluttet.

J. Haukås. Kartvitne. | Kj. Ellingsen. for Oppmålingssjef. en. | P. Johnsen. Kartvitne.

Til kommunekassen betales:

| | | |
|---|---|---|
| For oppmåling ..... | kr. | 80.- |
| Kartvitner ..... | „ | 15.- |
| Tinglysing ..... | „ | 30.- |
| Porto ..... | „ | 1.- |
| | kr. | 126.- |

At foranstående er i samsvar med den underskrevne protokoll bevitnes.

H. Solum

Delingen godkjent av bygningsrådet den 19.12.1967.

Antatt til tinglysing Parsellen har fått br.nr. 321

L/F

BOKTR. MELVÆR

LAKSEVÅG OPPMÅLINGSVESEN

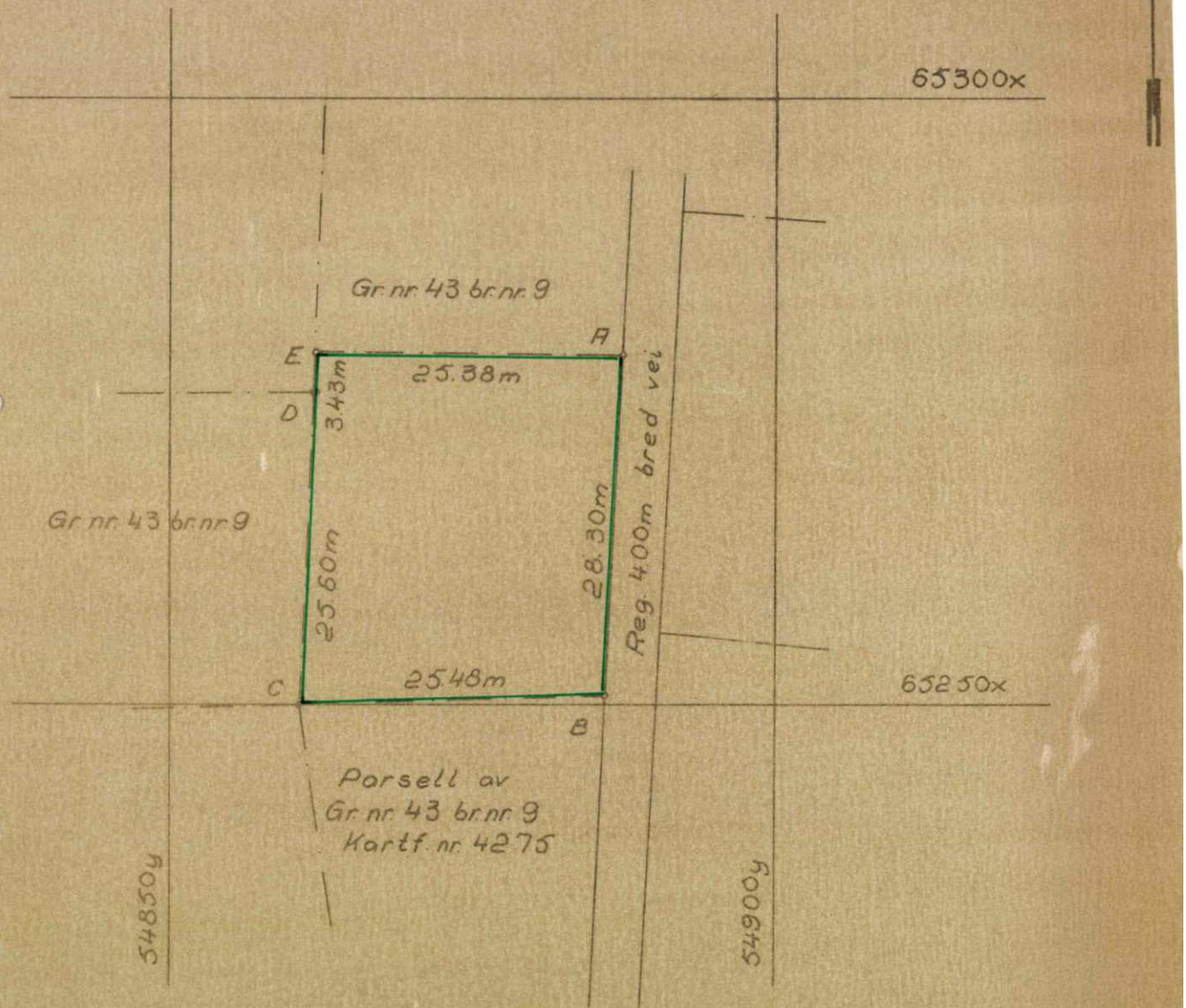
Kartf. nr. 4276

# KART OVER EN PARSELL AV

G.NR. 43 B.NR. 9

M = 1:500

Areal = 727,8 m²




| KOORDINATER | | |
|---|---|---|
| | Y | X |
| A | 54887.58 | 65278.88 |
| B | 54886.28 | 65250.61 |
| C | 54860.80 | 65250.00 |
| D | 54862:04 | 65275.57 |
| E | 54862.20 | 65279.00 |

3604

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 1733/70
Innkommet:

LJ/VS.

Herr Ove Hermansen,
Nedbergefeltet,
5073 SKÅLEVIKNESET.

Vedr. eiendommen "Björkum", brnr. 43, brnr. 321, Nedbergefeltet, Kjökkelvik.

Etter Deres anmodning har en besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Golv og vegger i hobbyrom i kjeller må gjöres ferdig.
2. Der må stöpes trapp utenfor stuedör til terrasse og permanent gjerde på terrasse må oppsettes.
3. Der må oppsettes permanent gjerde langs planering på vestsiden av bygget.
4. Store steiner i skråning mot vest må sikres og skråningen må ryddes for materialer og jordslåes.

Når det som her er anfört er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene, slik at ferdigattest da kan utstedes.

Laksevåg, den 11. september 1970.

For BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

L. Johannessen.

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

FOTOGRAFERT
3 0 JAN. 1985
MIKRO

HERMANSEN OVE
NEDBERGLIEN 23
5073 SKRÅLEVIKNESET

Deres ref. Deres brev av 18.05.84 Vår ref. Arkiv 503.1 Snr 842252 Dato 29.1.1985

# F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: NEDBERGLIEN 23 Eiendom: 4-0043-0321

Byggherre: HERMANSEN OVE

Ansvarshavende: HERMANSEN OVE

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: TILBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 19.05.84
Byggetillatelse gitt.....: 02.07.84

Besiktigelse foretatt 21.1.1985.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i bygge-tillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Førevaag

for F. C. Lund
overingeniør

Ole Førevaag
bygningsinspektør

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.03.2026 09:31

## Eiendom 4601-143/321 Bjørkum

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Bjørkum | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 28.12.1968 | Andel | |
| Kommunenr | 4601 | Oppgitt areal | 728 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 143 | Beregnet areal | 728,1 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 321 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Nedbergelien 23 | 5178 Loddefjord | Lyderhorn | Olsvik | Olsvik |

## Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 28.12.1968 | Kart- og delingsforretning | 4601-143/321 | Mottaker | 728 |
| | | 4601-143/9 | Avgiver | -728 |
| 01.01.1980 | Feilretting | 4601-143/321 | Avgiver | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 4601-143/321 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (3)

### Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 139602943 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 17/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 17/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 17/0 | 17/0 |

### Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 14037101 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 9/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 9/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 9/0 | 9/0 |

# Bygg 3 av 3: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 139602951 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 212/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 01.01.1969 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 212/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 120/0 | 0/0 | 120/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 92/0 | 0/0 | 92/0 |

# Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

| | |
|---|---|
| **Eiendomsnummer** | 00143-0321-0000-000 |
| **Eiendommens adresse** | Nedbergelien 23 |
| **Eier** | An Bolig As , C/O Bergen Taktekker Og Blikkenslag, Damsgård, 5160 LAKSEVÅG N |

| Tekst | Grunnlag | Sats | Årsbeløp | Terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Abonnementsgebyr avløp | 212m2 | 10.62 | 2 251,44 | 555,14 |
| Stipulert mengde avløp | 276m3 | 15.64 | 4 316,64 | 1 064,37 |
| Komm.påslag-etterdrift deponier | 1 pr.enhet | 300.00 | 300,00 | 75,00 |
| Renovasjon grunnpris | 1 Pr.enhet | 3890.68 | 3 890,68 | 972,67 |
| Eiendomsskatt bolig | 3729763KR | 0.0026 | 9 697,00 | 2 424,25 |
| Abonnementsgebyr vann | 212m2 | 7.71 | 1 634,52 | 403,03 |
| Stipulert mengde vann | 276m3 | 11.44 | 3 157,44 | 778,54 |
| Total eksl. mva | | | 25 247,72 | 6 273,00 |

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

**19.03.2026 12:40:10**

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 143/321/0/0
Utlistet 19. mars 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, båndleggingerog 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260521742** | Grunneiendom | 0 | Ja | 728,1 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3340000** | 30 | LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.06.1973 | | 100,0 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

*Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.*

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 3340200 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 988, KJØKKELVIKVEIEN 71 | 3 | 200211479 |
| 3345100 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 814, KJØKKELVIK, PLAN FOR UTBYGGING | 3 | 190330262 |
| 61880000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 814 MFL., BREKKENE | 3 | 201103411 |
| 3345000 | 32 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2, KJØKKELVIKDALEN, SOLPLASSEN ELDRESENTER | 3 | 190940396 |
| 3345002 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 2 OG 80, KJØKKELVIK | 3 | 190940396 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 143/433 | 139604342-1 | Tilbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 18.09.2023 | 202311284 |
| 143/433 | 301190541 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 14.04.2023 | 202311284 |
| 143/327 | 139603079-1 | Påbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 02.05.2023 | 202310112 |

Skrevet ut 19. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

# 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.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

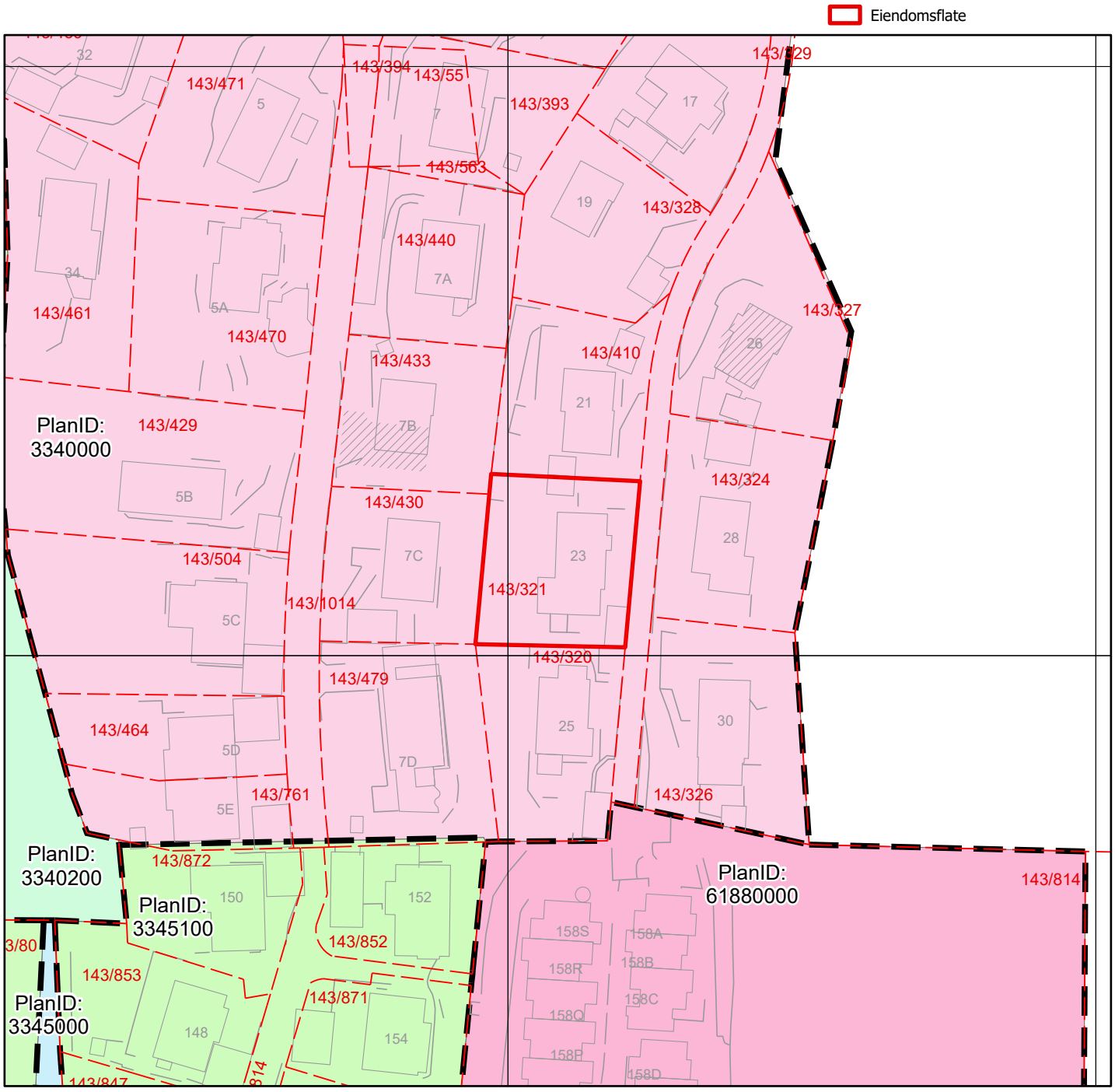
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/321
Dato: 19.03.2026 Adresse: Nedbergelien 23

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3340000



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/321
Dato: 19.03.2026 Adresse: Nedbergelien 23

PlanID(er): 3340000

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

Eiendomsflate



## GRENSER

BEGRENSNINGSLINJE

BYGGELINJE

FRISIKTLINJE

KOMM. DEP. TET.
0059 | 12. 1. 72
PL.

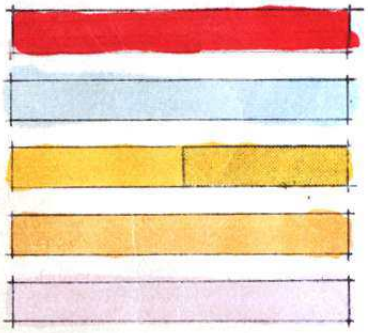
## TRAFIKKOMRÅDER



OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

GANGVEG, FORTAU

## BYGGEOMRÅDER



OMRÅDE FOR OFF. BEBYGGELSE

OMRÅDE FOR FORRETNING BENSINSTASJON

BOLIGFELT – SMÅHUSBEBYGGELSE

BOLIGFELT – KONSENTRERT BEBYGGELSE

OMRÅDE FOR ERVERV (SMÅINDUSTRI o.l.)

## FRIOMRÅDER



OMRÅDE FOR IDRETT, PARK, TURVEGER o.l.

## SPESIALOMRÅDER



FRILUFTSOMRÅDE

KOMM. DEP. TET.
0122 | 21. 1. 72
PL.

N

R.4.334.00.00

**BEHANDLING:**

VEDTATT I BYGNINGSRÅDET
VEDTATT I KOMMUNESTYRET
STADFESTET I DEPARTEMENTET

B.dag C 2

REVIDERT: 7-10-71 S.O.

LAKSEVÅG KOMMUNE
REGULERINGSPLAN
KJØKKELVIKDALEN - ØST

| | |
|---|---|
| DATO | BERGEN 27-4-1971 |
| MÅL | 1:1000 |
| TEGN. | S. O. |
| NR. | 493 - 2 |

ANDERSSON & SKJÅNES A/S — AALL & LØKELAND

# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

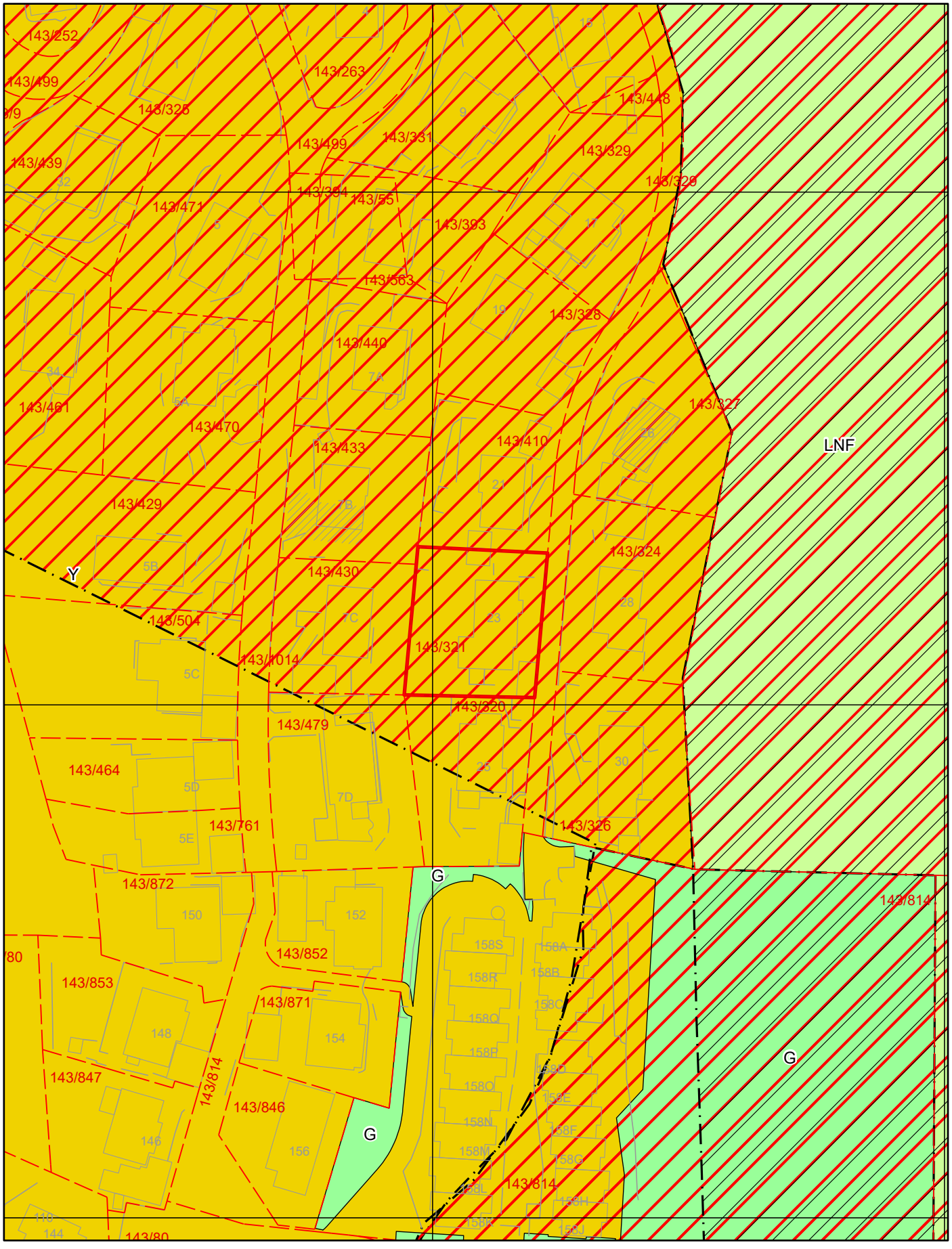
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/321
Adresse: Nedbergelien 23

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Faresone

## KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

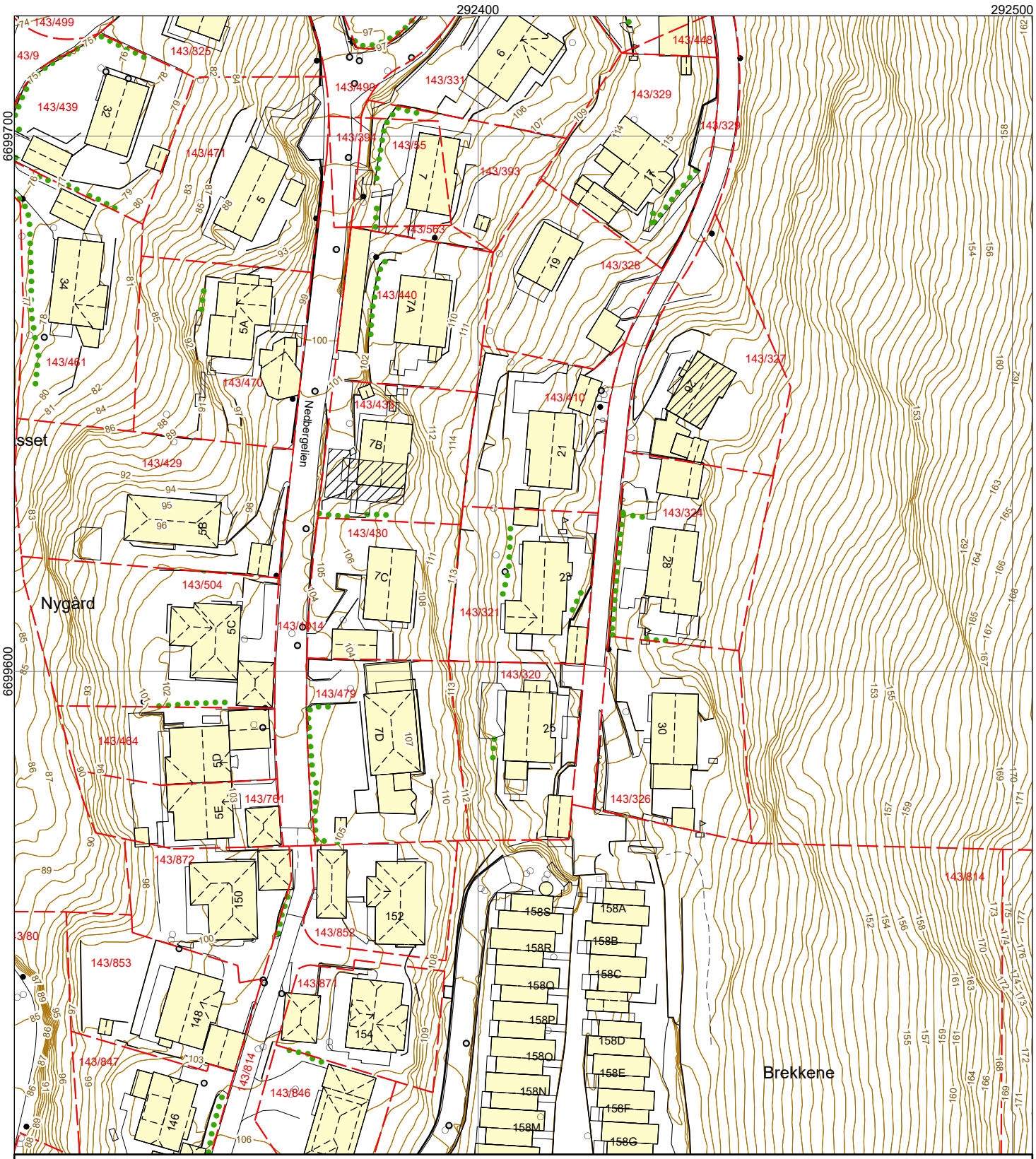
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/321/0/0
Adresse: Nedbergelien 23

N




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygning | Mur, frittstående | Stitrapp | Hydrant | Arkeologisk minne |
| Byggemeldt tiltak | Kraftledning | Høydekurve | Kum | Kulturminne |
| Kulturminne | Hekk | Innmålt tre | Sluk | |
| Eiendomsgrense | Sti | Flaggstang | Gatesluk | |
| Eiendomsgrense - usikker | Traktorveg | Mast | Fastmerker | |

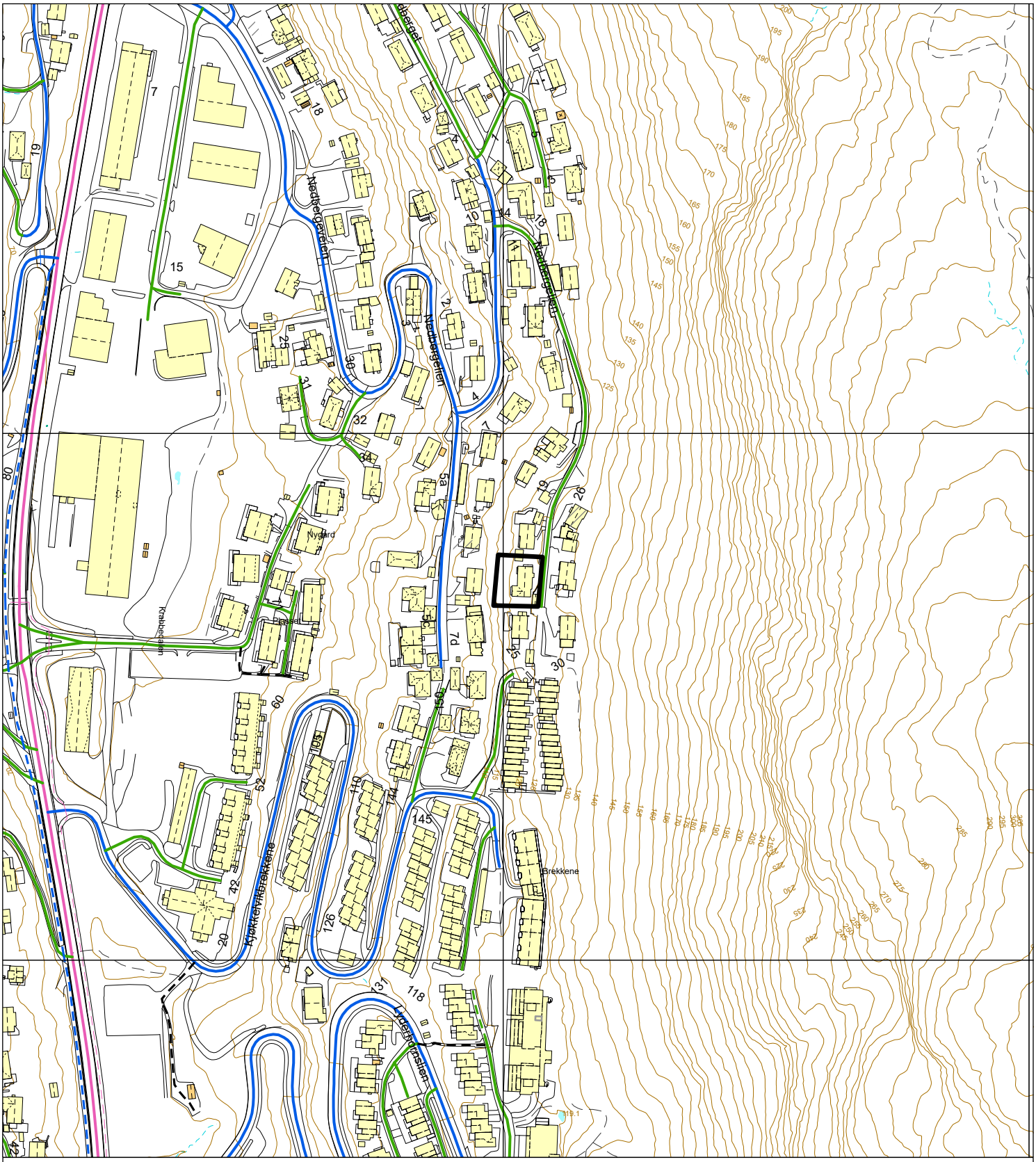
BERGEN KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/321/0/0
Adresse: Nedbergelien 23

N




## Tegnforklaring - Vegtyper

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

Ordre: **88317**

Eiendom: **4601-143/321/0 Andel 0**
Nedbergelien 23
5178 Loddefjord

# K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 19.03.2026 14:29:

**Mottatt fra leverandør**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.03.2026 14:37:

**Levert til kunde**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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:**
Nedbergelien 23, 5178 Loddefjord
Gnr. 143, Bnr. 321, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
170260019


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vest

**Saksbehandler:** Andreas Rasmussen

**Telefon / Mobil:** 55 00 99 99 / 982 39 646

**E-post:** andreas.rasmussen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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** _____

Egenkaptitalen 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---