PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SØNDRE SKOGVEIEN 113
F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Kommunal informasjon

Tegning og ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Søndre Skogveien 113 F
5073 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i rekkehus
Byggeår:	1977
Hovedbygg BRA:	118 m^2
Hovedbygg BRA-i:	118 m^2
Sum alle bygg BRA:	132 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	118 m^2
Rapportdato:	20.8.2026 (Gyldig til 20.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	11	1	1

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Søndre Skogveien 113 F
5073 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- skjevheter i etasjeskiller mot 2.etg.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Balkong, terrasse, platting	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - enkelte vinduer fra byggeår.
Yttervegg og fasade	- spredte råteskader i kledningen
Kjøkken - Trekk	- kullfilter
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Vaskerom	- Svak fuktsikring ved dør. - Utettheter rundt armatur mot vegg over utslagsvask (våt sone)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU grunnet ikke undersøkt.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkshøyden er målt til 92-93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.8.2026	**20.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Helene Skretting**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stian De Vibe Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten omfatter den aktuelle leiligheten med tilhørende innvendige bygningsdeler og installasjoner som omfattes av rapportens undersøkelsesnivå.

I tillegg er nærliggende og tilstøtende deler av bygningens utvendige konstruksjoner, herunder yttervegger og øvrige konstruksjoner med naturlig tilknytning til leiligheten, vurdert der disse har vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Fellesarealer og øvrige deler av bygningen som ikke har direkte tilknytning til leiligheten, er ikke nærmere undersøkt eller vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Søndre Skogveien 113 F, 5073 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**159**	Bruksnr:	**840**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1977** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet i rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmurer oppført i betong. Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med platet fasade og noe trekledning. Vinduer med isolerglass. Intern etasjeskiller av trebjelkelag. Flat takkonstruksjon/terrasse.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Varmepumpe på kjøkken. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og ett oppholdsrom i 1.etg.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + punktavtrekk fra bad og vaskerom.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Skiftet kjøkkenvindu.	Ja
2022	Ny tekking av terrasse over aktuell bolig (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	118	118	0	0	37
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**132**	**118**	**14**	**0**	**37**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**69**	**69** Romfordeling: - Entré: 3,8 m² - Omkledningsrom: 13,8 m² - Hall/gang: 16,0 m² - Soverom 1: 9,1 m² - Soverom 2: 13,0 m² - Vaskerom: 3,2 m² - Bad: 5,6 m² Takhøyde hall: 2,37m 4,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**49**	**49** Romfordeling: - Trapp: 4,1 m² - Stue/kjøkken: 44,6 m² Takhøyde: 2,38m 0,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**37**
Totalt m²	**118**	**118**	**0**	**0**	**37**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**14**	**0**	**14** Romfordeling: - Garasje i rekke: 14 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i rom ved entré.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Angi måleresultater av fuktmåling

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (17,5 vektprosent)

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har innredede rom under terreng, og det er ikke opplyst om utbedringsarbeider utført etter opprinnelig byggeår. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i rom ved entré, hvor det ble målt et fuktinnhold i treverket på over 17,5 vektprosent, som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er dermed påvist forhøyet fukt i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fukt medføre råte, muggvekst og skader på tilstøtende bygningsdeler. Nærmere undersøkelser og utbedring bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

6.2 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Takterrasse**

Takterrasse på 37 m² med dekke av terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Lagt nye terrassebord sommeren 2024 samt gått over alle skjøter på asfaltbelegg/tekking (Kilde: Eldre prospekt)

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Ukjent alder på tekking.

Oppsummering **TG-2**

Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn av tekking må påregnes. Ikke funnet akutte behov for utskifting av tekking.

6.3 Vinduer og dører TG-2



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Ett vindu ved entrédør med isolerglass i pvc karm.
Altandør med isolerglass i alu.karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

2026: Skiftet kjøkkenvindu.
2024/2025: Utført undersøkelser ifm lekkasjer fra stuevindu i gavlevegg.
2019: Skiftet lite vindu ved entrédør.
2016: Skiftet ett stuevindu samt soveromvinduer i 1.etg.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Karmer til eldre vinduer i 2.etg er værslitte.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Svak løsning med vannbrett over vindu som mangler tilstrekkelig tilslutning mot yttervegg. Ved sterk vind og mye nedbør vil vann kunne presses opp over vannbrett og etterlate seg vann på topp av vinduskarm.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Enkelte vinduer fra byggeår.

Oppsummering **TG-2**

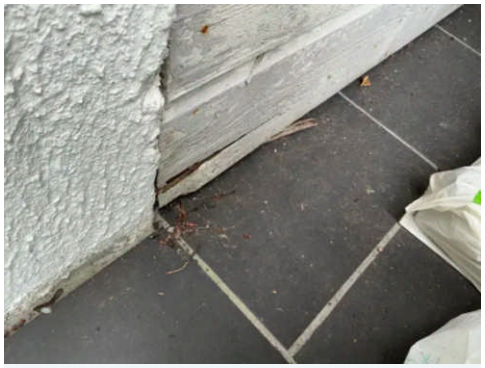
Det er gjennomført utskiftinger av flere vinduer, senest kjøkkenvindu i 2026, og gjort undersøkelser i forbindelse med lekkasjer fra stuevindu i gavlevegg. Karmene til de eldre vinduene i 2. etasje er værslitte, og enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år, noe som innebærer at det må påregnes utskifting og vedlikehold i tiden fremover.

Videre er det påvist en svak løsning med vannbrett over vindu som mangler tilstrekkelig tilslutning mot yttervegg, slik at vann ved sterk vind og mye nedbør kan presses opp over vannbrettet og bli stående på topp av vinduskarmen. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det over tid medføre fuktinntrengning og videre skade på karm og tilstøtende konstruksjoner. Det bemerkes at punkterte glass tidvis er vanskelig å avdekke, og det ble ikke registrert punkterte ruter på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgraderinger av utvendig fuktsikring av vinduer. Ellers økt vedlikehold av karmer og utvendig belistning

6.4 Yttervegg og fasade TG-2



Råte i trekledning ved inngangsparti.



Værslittasje.

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Betongkonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Fasadeplater**

Fasadeplater i hovedfasade og liggende trekledning ved inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Spredte råteskader i kledningen

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i betong- og trekonstruksjoner med fasadeplater i hovedfasade og liggende trekledning ved inngangspartiet. Det er ikke forelagt informasjon om gjennomførte arbeider på bygningsdelen etter opprinnelig byggeår fra 1977.

Ved befaringen ble det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasaden, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukten medføre videre nedbrytning av konstruksjonen og fare for råteskader over tid. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av trekledning ved inngangsparti. Videre bør det foretas vedlikehold av hovedfasader og ytterligere undersøkelser av bakomliggende vindtetting og da spesielt rundt gjennomføringer i veggkonstruksjoner.



6.5 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Taket i 2.etg består i hovedsak av etasjeskiller mot boenhet over samt takterrasse til denne enheten. Her er det ikke tilkomst for kontroll på befaringsdagen, noe som evt må koordineres med eier av enheten over.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å samkjøre en kontroll av overliggende terrassedekke med eier av leilighet over for kontroll av membrantekking.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Type	**Trebjelkelag, Betongdekke**

Intern etasjeskiller av trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 26 mm i stuen (TG 3)

Oppsummering — **TG-3**

Internt etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved nivellering ble det målt et avvik på 26 mm i stuen, noe som utløser tilstandsgrad 3 i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ikke avdekket skjevheter som vurderes å ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser, og slike skjevheter er ikke uvanlig i eldre boliger som følge av underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer. Det bemerkes at etasjeskiller i eldre boliger er oppført etter tidligere forskrifter og ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet. Ved ønske om plane gulvflater må det påregnes kostnader til utretting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Gjelder ytterligere undersøkelser som grunnlag for evt utbedringskostander.

6.7 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk — TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk til det fri over stekesonen anbefales etablert.

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverkshøyden er målt til 92-93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.9 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.10 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

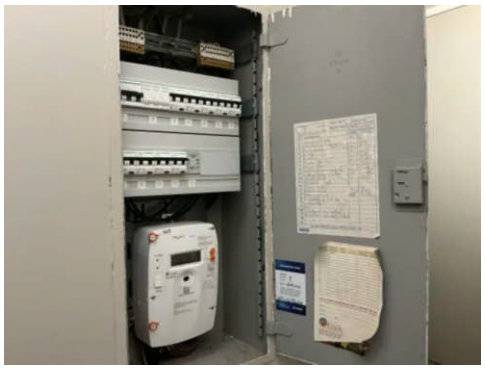
Vannledningene er utført i kobber og stammer fra byggeåret i 1977.

Rørene har nådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon, og det gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alderen. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer, og det må påregnes utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.11 Elektrisk



Beskrivelse

Inntakssikringer: Skrusikring
Kurser: Automat

2022: Koblet nye stikk på bad, lagt opp ekstra stikkontakt på kjøkken samt skiftet én stikkontakt. Lagt opp utvendig stikk til utedel til varmepumpe.
2015: Ny innmat i sikringsskap (Kilde: Eldre prospekt)

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utskifting av sikringsskap i 2015

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Usikret bryter på omkledningsrom ved entré.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.12 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Luft til luft varmepumpe montert i 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Det er ikke gitt opplysninger om service på anlegget.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Anbefaler service på generelt grunnlag for å sikre videre god drift av anlegget.

6.13 Varmtvannsbereder — TG-1



Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2014
Størrelse	198 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.14 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

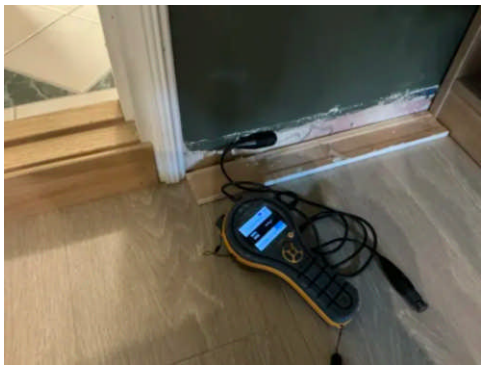
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og vaskerom.

Ventilering er lagt opp etter krav på oppføringstidspunktet samt videre montert aktivt avtrekk fra bad og vaskerom. Ingen forsert avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon supplert med aktivt punktavtrekk fra bad og vaskerom. Ventileringen er lagt opp etter kravene på oppføringstidspunktet.

6.15 Våtrom: Bad TG-2



Generell beskrivelse

Fliser på gulv- og veggflater.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Innebygget badekar

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig moderat slittasjegrad.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket, med økt risiko for fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badets antatte alder tilsier at oppgraderinger er nært forestående.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
12mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk mot et krav på 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Badet antas å være fra rundt år 2000.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk, og antas etablert rundt år 2000. Det er registrert en høydeforskjell på kun 12 mm fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk, mot krav om minimum 25 mm. Med en slik redusert fallhøyde er det økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved uhell eller unormal vannbelastning. Membranens alder gir i seg selv økt risiko for skader og følgeskader, selv om det ikke er påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet ved befaringen. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes at sannsynligheten for fuktskader øker med tiden.

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 denne type rapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å renovere badet for å nå dagens krav til våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Klosett, Badekar, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen (dog noe svakt).
Anbefaler rens av vifte.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da denne grenser mot annet våtrom samt mot nabo/yttervegg.
Det er derfor benyttet eksisterende hull i vegg bak gulvlist ved dør fra tilstøtende soverom. Hullet er riktig nok ikke 73mm men vi fikk målt samt kontrollert visuelt i vegg mot badet.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Uten dokumentasjon er det økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og gjenværende levetid, og eventuelle skjulte feil kan medføre kostnader ved senere utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se anbefalinger under membran, tettesjikt og sluk.

6.16 Vaskerom TG-2

Beskrivelse

Fliser på gulv og malte veggflater.

Inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Er det registrert avvik?	**Ja**

- Svak fuktsikring ved dør.
- Utettheter rundt armatur mot vegg over utslagsvask (våt sone)

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert svak fuktsikring ved dør samt utettheter rundt armatur mot vegg over utslagsvask i våt sone. Manglende fuktsikring og utettheter kan gi fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner over tid dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgraderinger av vaskerommet for å nå dagens krav til fuktsikring.

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260421
Addresse	Søndre Skogveien 113 F		
Postnr.	5073	Sted	BERGEN
Selgers navn	Stian De Vibe Olsen		
Selgers navn	Helene Skretting		

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?

Februar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

380641 43 / 5

Våtrom

Initialer selger:
S D
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Hengt opp dusjvegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dusjvegg er hengt opp av rørlegger, men gjort privat

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ 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

Beskrivelse:

Forrige eier melder at det i 2024 var en vannlekkasje over vindu i stue, det har blitt gjennomført fukt målinger (se tilstandsrapport). Pr i dag er det ikke gjort noe arbeid på, og det har heller ikke vært noe lekkasje eller problem i vårt eie.

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:

I 2022(?) ble det utbedret en vannlekkasje fra tak/naboens terrasse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er for 2 eiere siden, så ikke noe vi har for hånd.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt har det vært en lekkasje i stuevinduet, men i vårt eie har ikke dette vært noe som har skjedd eller blitt lagt merke til. Kjøkkenvindu er punktert, dette er fikset august -26.

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 faglært, og av hvem:

Kjøkkenvindu har fått skiftet glass,.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumenter kommer.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Forrige eier melder i sin egenerklæring at det er gjort arbeid med å legge opp og bytte stikk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fagelektrikeren

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:
S D
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Oppgi type rapport:

2025 - rapport om fuktmåling, undersøking av sopp og mugg, det ble konkludert med at det hverken var unormale fikmålinger, ikke sopp eller mugg. 2024 - etter væromslag og lekkasje ble det sjekket og luftet ut. De rapporterer om at det er målt fukt

Er forholdet utbedret?

Nei, over vinduet har det ikke blitt utbedret.

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 endringer 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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Stian De Vibe Olsen*

Signert av *Helene Skretting*

Initialer selger:
S D
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Søndre Skogveien 113F, 5073 BERGEN**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336052**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139228650**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **840**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 204 kWh**



Søndre Skogveien 113F, 5073 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Søndre Skogveien 113F, 5073 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Søndre Skogveien 113F

Nabolaget Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	16 min 1.5 km	
Minde skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km	
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	23 min 1.8 km	
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km	
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	18 min 1.6 km	
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 2.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristian Bings vei Linje 10	3 min 0.3 km	
Mindemyren Linje 2	14 min 1.1 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.8 km	
Bergen Flesland	16 min	

BARNEHAGER

Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	18 min 1.4 km	
Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.5 km	
Solheimslien barnehage (1-5 år) 72 barn	19 min 1.6 km	

DAGLIGVARE

Snarkjøp Søndre Skogvei	9 min
Matkroken Blekenberg	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	7 min
Apotek 1 Kronstad	18 min
Sletten Vinmonopol	7 min

SPORT

Hordagaten 91 ballbane grus	5 min
Solheimsgaten ballplass	16 min
MOVA Kronstad	17 min
Sporty Bergen	17 min

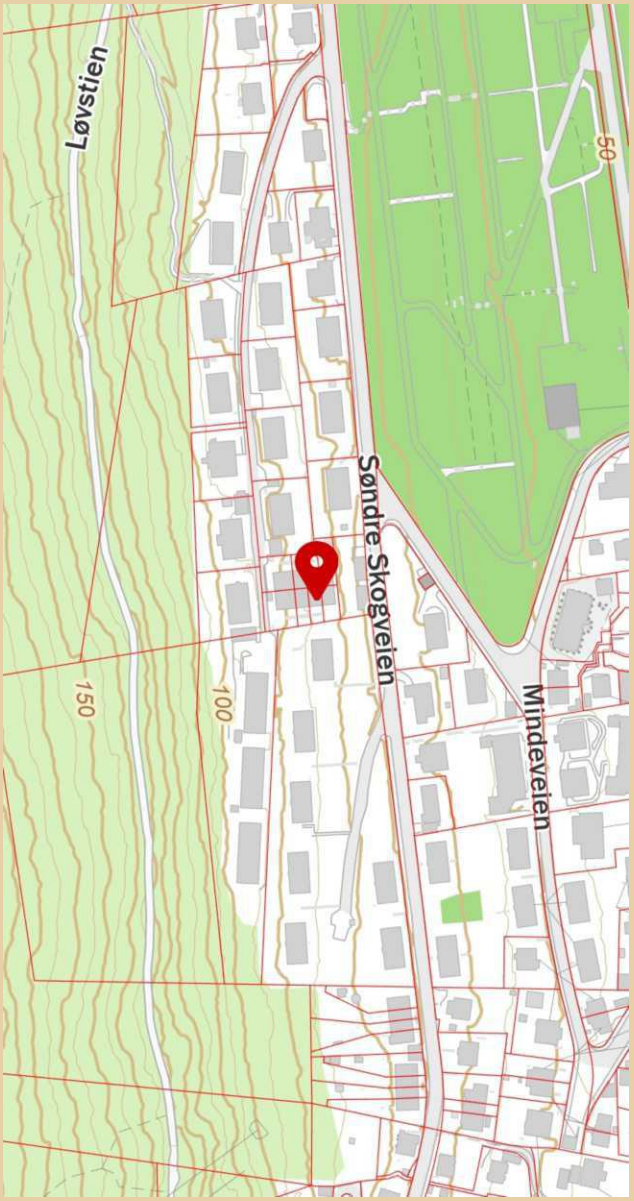
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/840/0/0
Utlistet 03. august 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
260777331	Grunneiendom	0	Ja	102,5 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.06.1950		98,5 %
10590000	30	ÅRSTAD. LØBERGSVEIEN 103X MED TILSTØTENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.1951		1,6 %

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	Y1	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	< 0,1 % (0,1 m²)

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
8290000	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 628, LØBERGSVEIEN 103 X	3	190611328
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
10590100	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 620, 693 MFL., MINDEVEIEN 77 OG LØBERGSVEIEN 99	3	200505333

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/924	139229592-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	31.10.2023	202316048

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 03. august 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/840
Dato: 03.08.2026 Adresse: Søndre Skogveien 113F

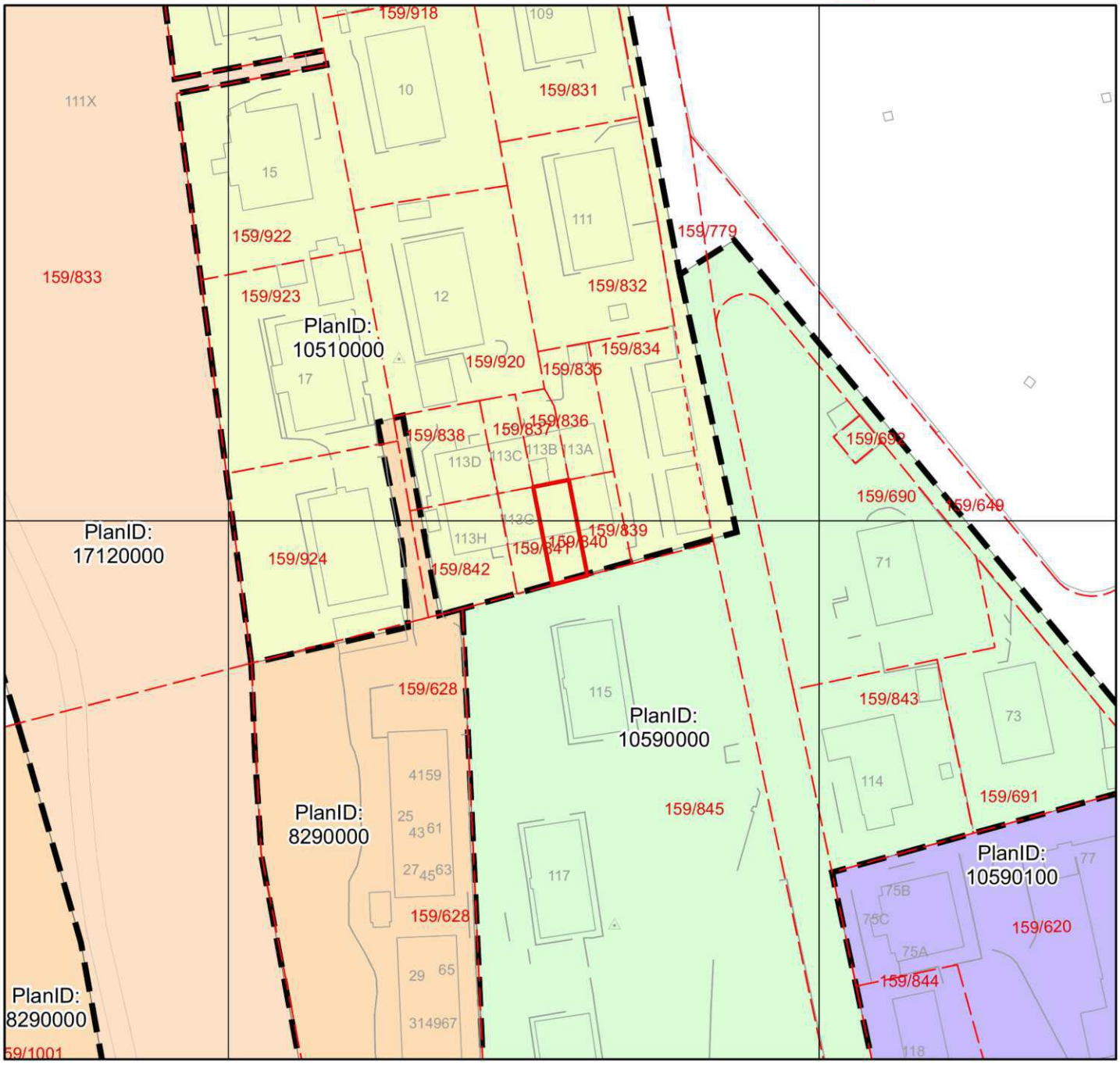
N

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): 10510000, 10590000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

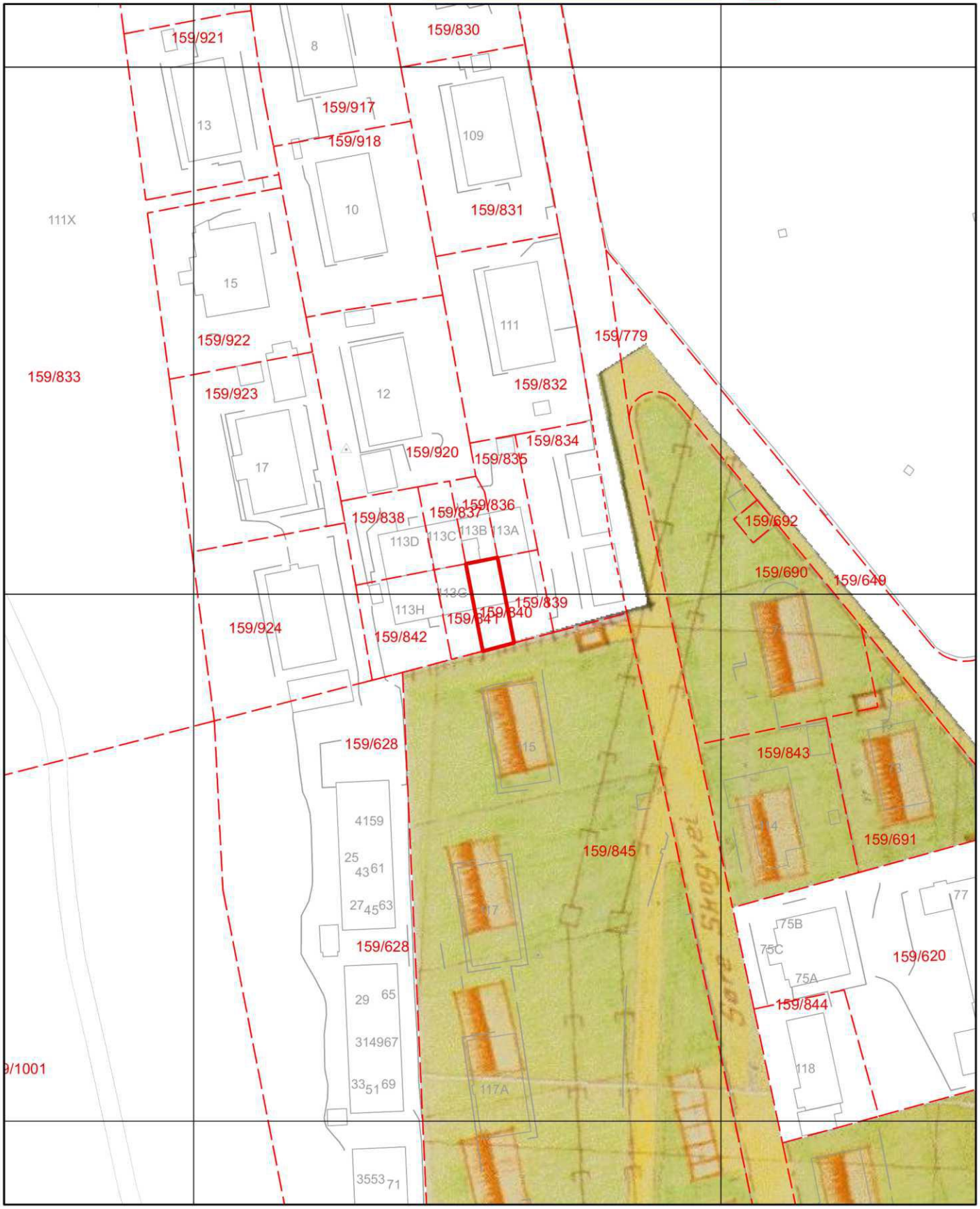
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/840
Dato: 03.08.2026 Adresse: Søndre Skogveien 113F

PlanID(er): 10510000, 10590000

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

Eiendomsflate



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

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR LØBERGSVEIEN 103X OG TILLIGGENDE EIENDOMMER.

ARKIVET

L – 155.

MÅL 1:1000.

NORD

JNr. 03272 D3 Løbergsveien 103.X



RETTET 31-5-50.

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 20 MARS 1950.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/840
Dato: 03.08.2026 Adresse: Søndre Skogveien 113F

PlanID(er): 10510000, 10590000

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

Eiendomsflate



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

Stadfestet plan.

ARKIVET

St 186

FORSLAG TIL UTPARSELLERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR STRØKET OMKRING SØRE SKOGVEI - BLEKENBERG.

MÅL 1:1000.

Gr. nr.

Firdagaten Nr. 17½

Reguleringssjefen i Bergen den 3 mai 1949.

Rettet den 1-10-1949.

Rettet den 28-11-1949.

Rettet den 22-2-1950.

Bjarne Mortensen

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 24/10.49.

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 2/12.49.

---- Opphevede reguleringslinjer.

Lövstakkveien

Søndre Skogvei

Granbakken

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

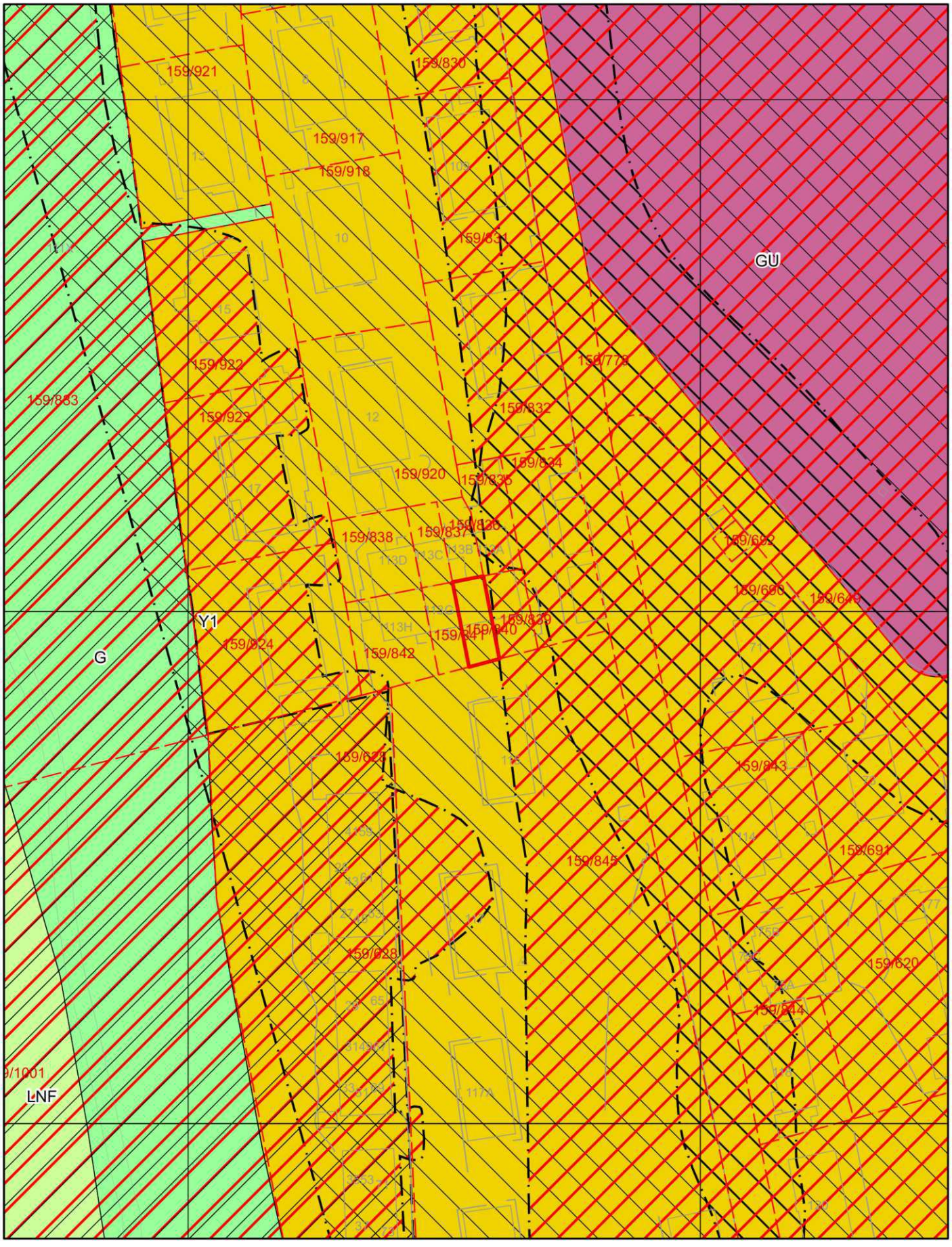
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 03.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/840
Adresse: Søndre Skogveien 113F

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

LNF

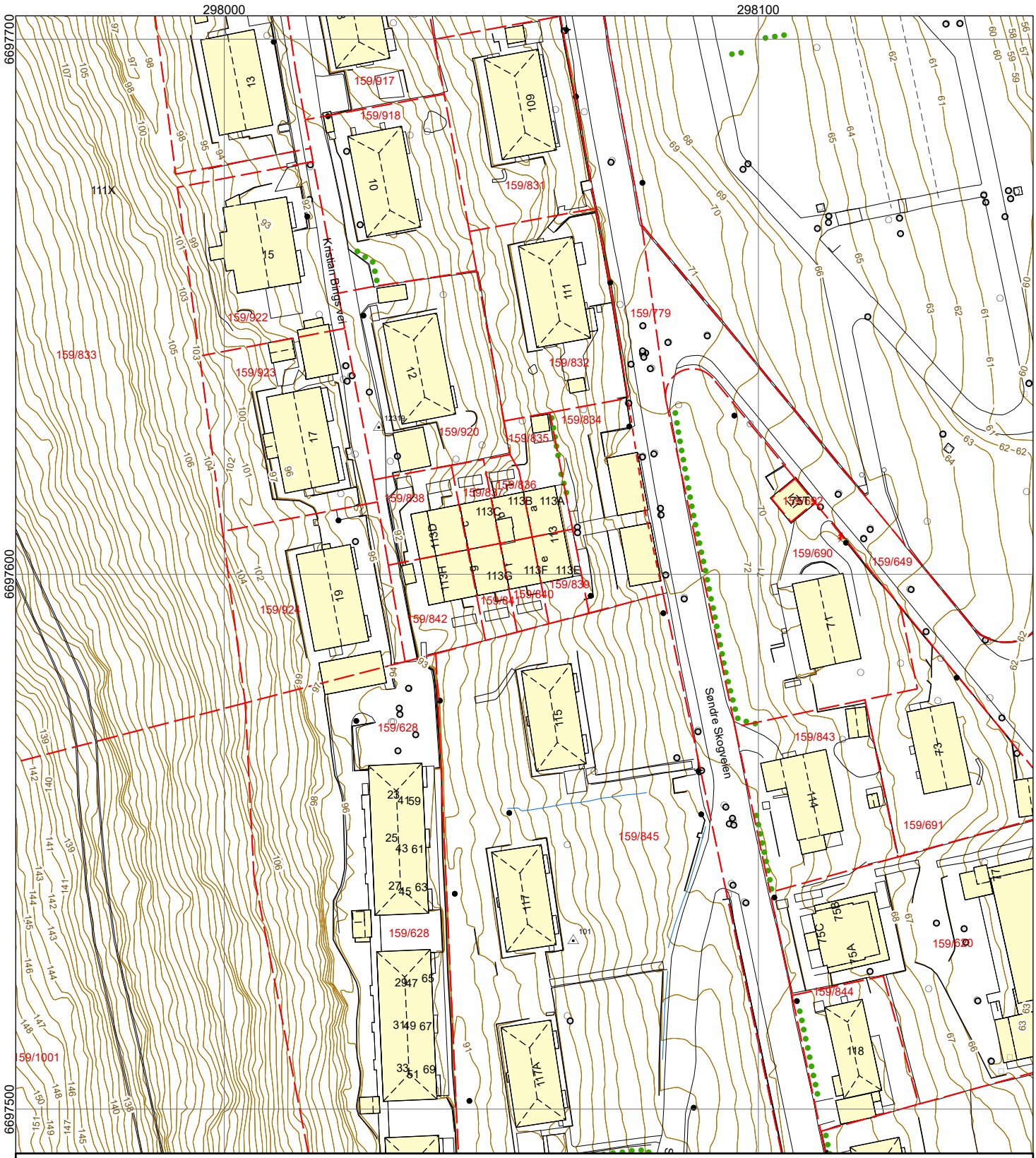
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/840/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 113F

N



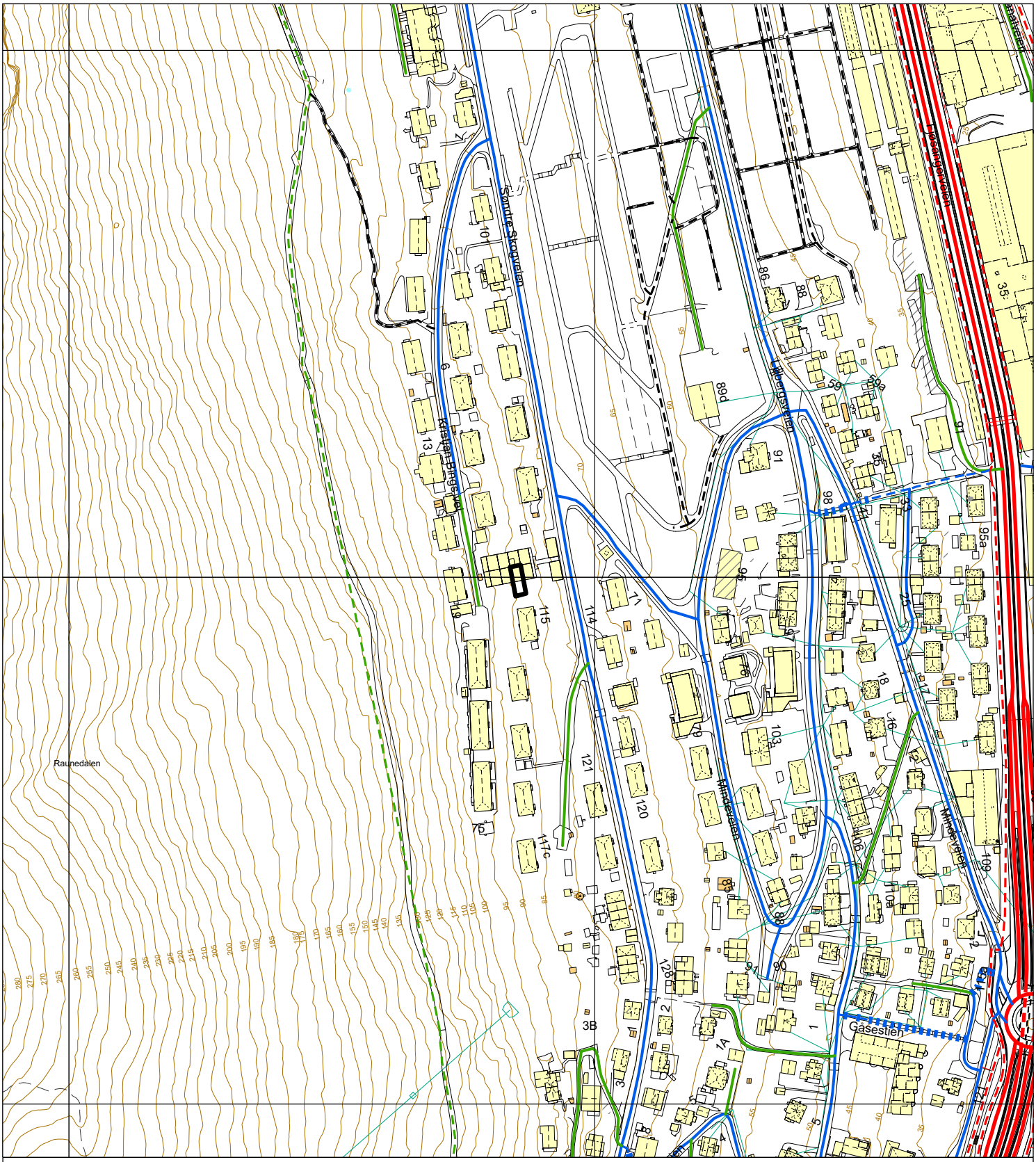
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/840/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 113F

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

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Edel Toftegård
Straumeveien 159
5064 Strammsgrend

Bergen, den 24 oktober 1978

ARKIV nr. 503.1
MS/bs

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Kristian Bingsvei 14 (Søre Skogvei 113) G.nr. B.nr.

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Boligbygg og garasje

Byggherre Edel Toftegård

Anmelder G. Block Watne A/S

Ansvarshavende "

Søknad om byggetillatelse datert 26.3.1976

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

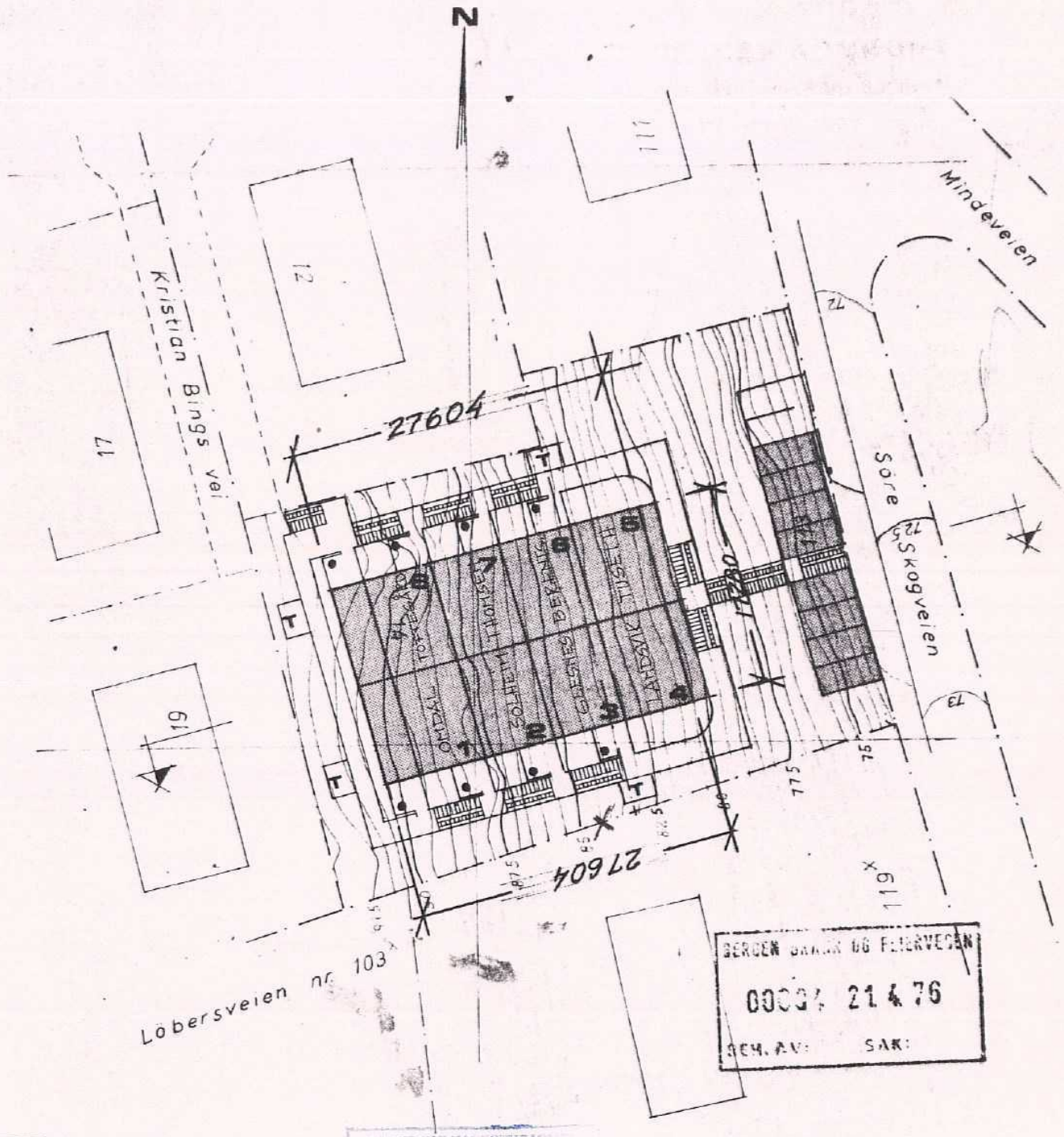
Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

M. Sletten
for overingeniør

.....

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



BERGEN BANKEN 06 FILIARVEIEN
0003% 21 4 76
BEH. AV: SAK:

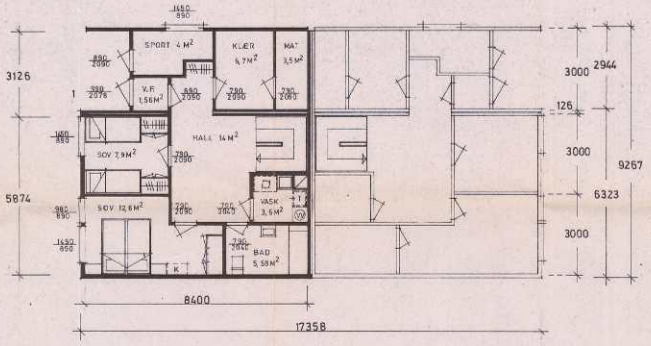
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
03. 08. 77
Arkiv 503.1

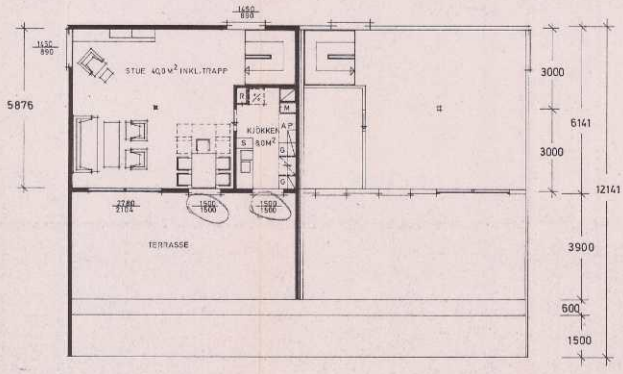
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
30 76

Bygningsrådets vedtak	Utlagt til off. ettersyn
Kommunestyrets vedtak	Stadfestet
Utf. ark.	Saksbehandler
	Tegn. T.S
	Trac.
	Korr. 4·3·76
	Mal 1:500
	Dato 7.1.76
	Tegn. nr. A4 875
	Sak nr.

Søre Skogveien 113
Kristian Bings vei 14
BERGEN

G. BLOCK WATNE[redacted]s
arealutviklingsavdeli[redacted]
postboks 38 4301 Sandnes
telefon 044 - 22500





GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

03. 08.
Arkiv

①

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

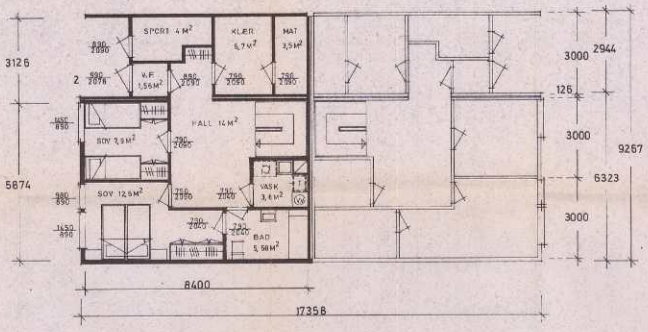
TERRASSEHUS

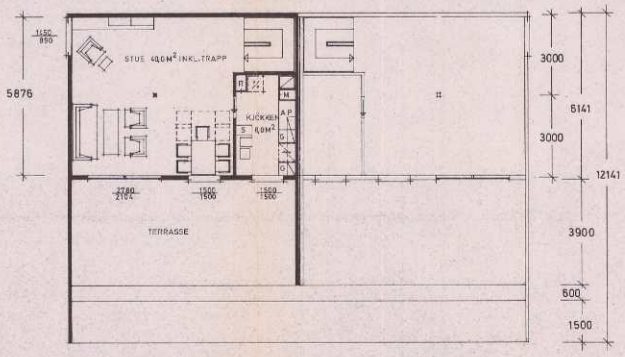
BYGGHERRE: LAURA OMDAL
BYGGEPLASS: SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

TEGN.	L.O	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR	K-21632
MÅL	1:100		
DATO	25.04.77	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i





GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGESAKSAVD.
03. 08. 77
Arkiv gnr.

(2)

REV.	ANT.	INNDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO.

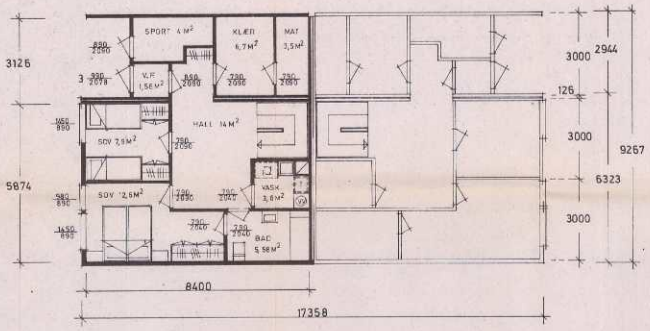
TERRASSEHUS

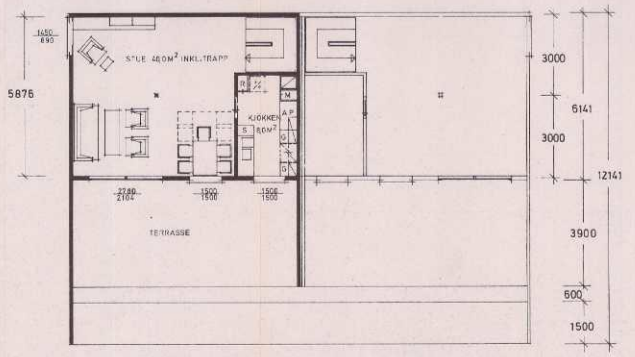
BYGGHERRE: SVANHILD SOLHEIM
BYGGEPLASS: SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14, BERGEN

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

TEGN.	L. D	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-21633
MÅL	1 : 100		
DATO	25. 04. 77	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.





GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
03. 08. 77
Arkiv 502.1

(3)

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO.

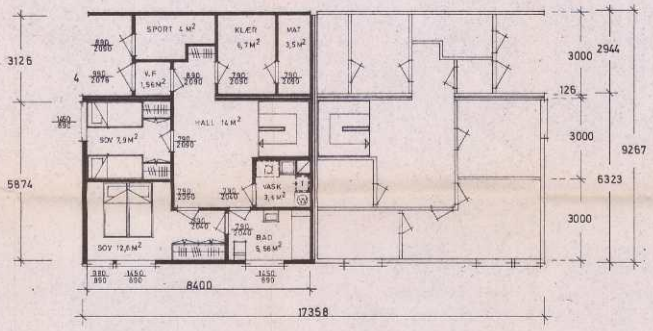
TERRASSEHUS

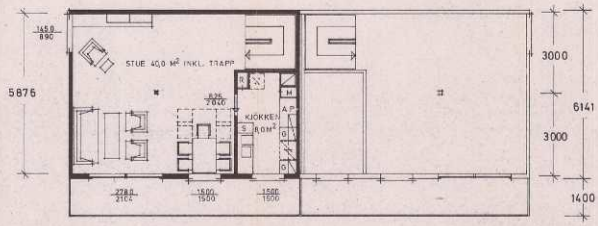
BYGGHERRE: ARNE GLESNES
BYGGEPLASS: SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN

TEGN.	L. D	CONST. FOR	CONST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-21634
MÅL	1:100		
DATO	25. 04. 77	PROSJ. NR.	

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.





GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGNINGSRÅDET
SYKEHUSAVD.
03. 08. 77
Arkiv 203.E

(4)

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

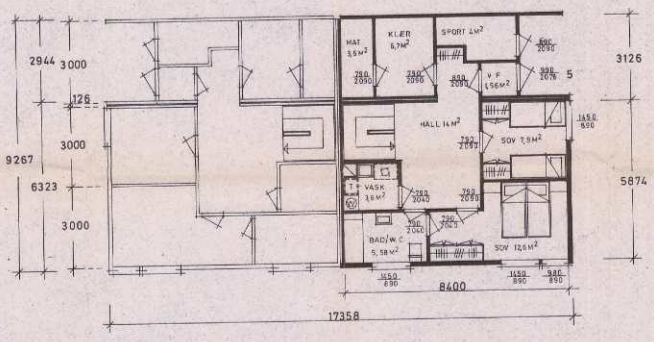
TERRASSEHUS

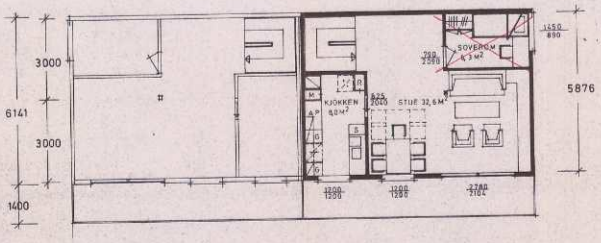
BYGGHERRE: ODD H LANDSVIK
BYGGEPLASS: SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

		ERST. FOR	ERST. AV
TEGN.	L. D		
GODKJ.		TEGN. NR.	K-21635
MÅL	1:100		
DATO	25. 04. 77	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.





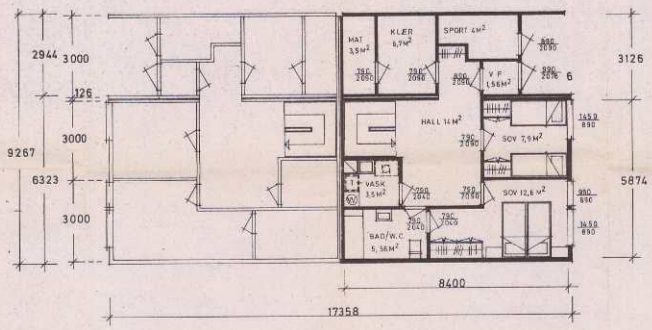
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

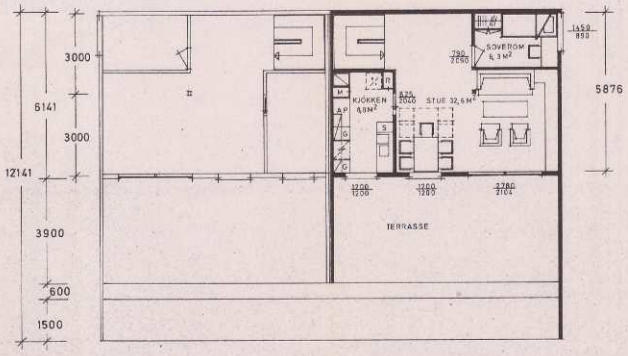
03. 08. 77

5

	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TERRASSEHUS	BYGGHERRE		N. N. / MAGNE TUSETH.		
	BYGGEPLASS		SØRE SKOGVEIEN 113 KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN		
Block Watne G. Block Watne as Block Watne Bygg as Block Watne Hus as	TEGN.		L. D	DIST. FOR.	DIST. AV
	GODKJ.			TEGN. NR.	K-21536
	MÅL		1:100	PROSJ. NR.	
	DATO		25.04.77		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker





GODKJENT
19 AUG. 1977
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGESAKSAVD.
03. 08. 77
ARKIV 203.2

6

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

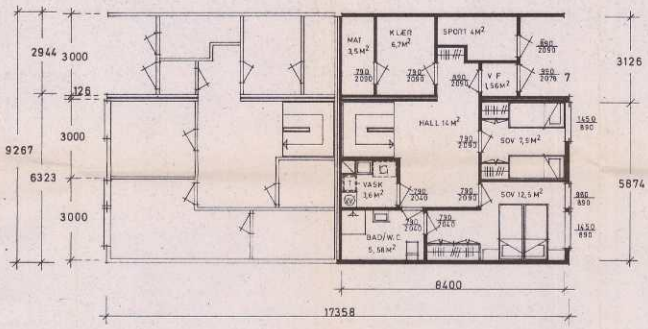
TERRASSEHUS

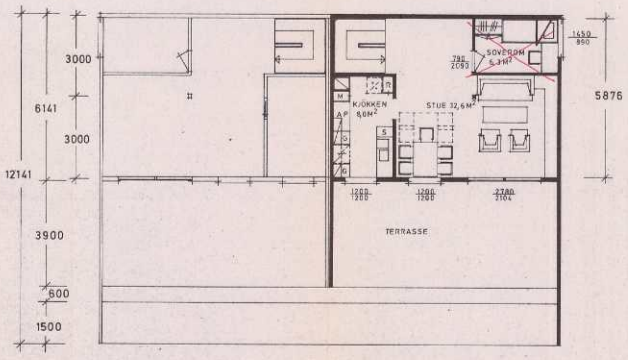
SYGDHERRE: HANS H. BERENTSEN
BYGGEPLASS: SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14 BERGEN

TEGN.	L. D	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-21637
MÅL	1 : 100		
DATO	25. 04. 77	PROSJ. NR.	

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i





GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

03. 08. 77

7

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

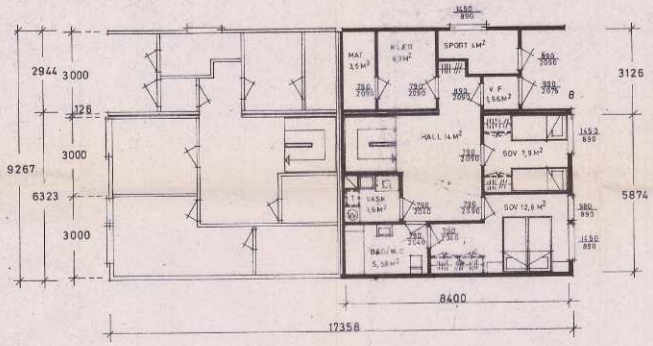
TERRASSEHUS

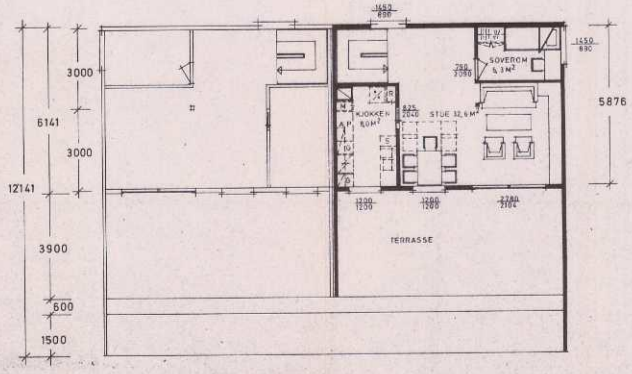
BYGGHERRE: HARALD THOMSEN
BYGGEPLASS: SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14, BERGEN

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

TEGN.	L.D	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-21638
MÅL	1 : 100		
DATO	25. 04. 77	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i





GODKJENT
på vilkår, se skriv av 13 AUG. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

SKATTEADMINISTRASJONEN
LIGNINGSKONTORET
03. 08. 77
Arkiv 209.1

8

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO.

TERRASSEHUS

BYGGEHERRE: EDEL TOFTEGÅRD
BYGGEPLASS: SØRE SKOGVEIEN 113
KRISTIAN BRINGSVEI 14, BERGEN

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus a/s

TEGN.	L. D	ENST. FOR	ENST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K-21639
MÅL	1:100		
DATO	25. 04. 77	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

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:
Søndre Skogveien 113 F, 5073 Bergen
Gnr. 159, Bnr. 840, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260421

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
