PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

STORBOTN 47 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Veistatuskart

Basiskart

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Informasjonsmøte utleieboliger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ende rekkehus

Storbotn 47 A, 5106 ØVRE ERVIK

BERGEN kommune

gnr. 209, bnr. 544, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1760 **Eiendomsverdi ref nr:** TA8425

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

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

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

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

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT
Ende rekkehus.
Oppført 1997.
Innredet over 3 etasjer.
Tilhørende elbillader på fast parkeringsplass.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
U.Etassje:
-Hall m/trapp (11,9 kvm).
-Bad (8,3 kvm).
-Bod (5,4 kvm).
-Soverom (21,4 kvm).
-Soverom 2 (11,6 kvm).

1.Etasje:
-Entré (3,8 kvm).
-Vaskerom (4,3 kvm).
-Stue (48,5 kvm).
-Kjøkken (17 kvm).
Eksternt rom:
-Bod (5 kvm).

Loft:
-Trapperom (3,5 kvm).
-Gang (6 kvm).
-Bad (6,5 kvm).
-Soverom (9,3 kvm).
-Soverom 2 (9,3 kvm).
-Soverom 3 (5,3 kvm).
-Soverom 4 (6,2 kvm).

Overflater:
Gulv.
Gulv er belagt med laminat, furugulv og belegg.
Vegg:
vegger har malte slette flater og malt tapet.
Tak:
Tak har himlingsplater og malte slette flater.

Våtrom

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjkabinett.

Vaskerom 1.Etasje.
Belegg på gulv, vegger har malt strie og tak har himlingsplater.
Vaskerommet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2.Etasje.
Det er fliser i gulv og i dusjsonen, øvrige vegger og tak har malte slette flater.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Oppvaskmaksin.
-Ventilator.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.
-Varmekabler på bad og gang i u.etasje.
-Vedovn i stue
-Luft til luft varmepumpe på soverom loft og stue 1.Etasje.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Ende rekkehus

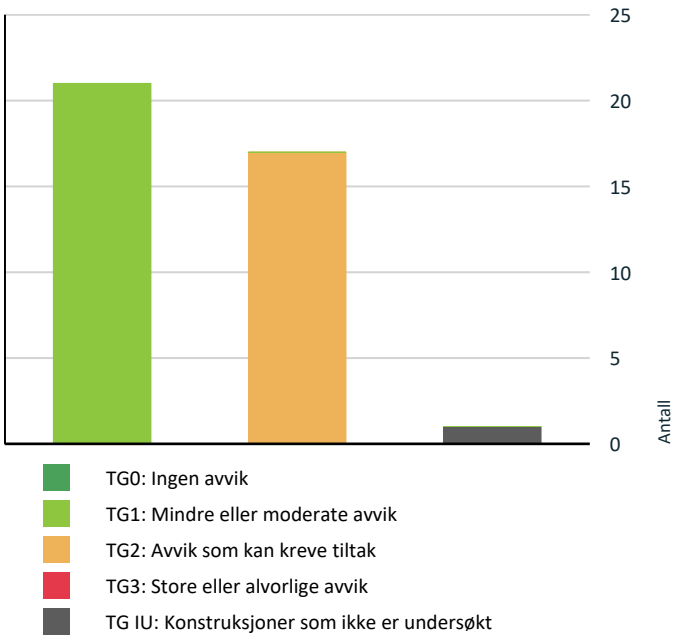
• Det foreligger ikke tegninger

Eier informerer om at opprinnelig loftstue i loft etasje er delt inn i gang og 2 ekstra soverom.

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Ende rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik:	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDE REKKEHUS

Byggeår
1997

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Eier informerer om at taket har blitt spylt/renset og impregnert for lengre holdbarhet. Arbeidet ble utført av Dyrnes Tak og Fasadevask.

Det gjøres likevel oppmerksom på at taket nærmer seg 30 år, og plutselige skader/avvik kan oppstå.

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

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke montert snøfangere på taket.
Beslag og gjennomføringer har brukt mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det ble registert fuktmerker rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen. Dette kan skyldes tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Hold under oppsyn. Konstruksjonen fremstår eller som luftig og tørr.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Ytterkledning fremstår i god stand i henhold til alder med normal bruksslitasje. Det er registert bruk av musebånd.

Normalt vedlikehold i form av skraping og maling må jevnlig utføres for å forlenge levetid av kledning.

Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold i form av skraping og maling anbefales for å forlenge levetiden. Lokale utskiftninger kan ikke utelukkes på eldre konstruksjoner.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Datert:
-1999.

Takvinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
2 stk fra byggeår. (TG2).
1 stk nyere vindu på bad, trolig satt inn i forbindelse med renovering av bad. (TG1)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Enkelte vindu kniper noe i karm, kjøkkenvindu er klemt mot karm når det åpnes.

• Eldre takvindu har noe slitasje og tegn til punktert glass. Trekarmer har noe slitasje.
Omramming av vindu er av eldre takstein og anses som en risiko konstruksjon på grunn av vinduets plassering med tanke på værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Sørg for jevnlig vedlikehold av karmer og hengsler for å forlenge levetid på vindu. Vinduer som er treg anbefales at justeres.

• Hold under jevnlig oppsyn, plutselige avvik kan ikke utelukkes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i trekarmer med felt av glass.
Enkel boddør i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på dørblad på boddør. Ytterdør har noe slitasje på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avviket.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

2x Balkongdører av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Dør ved stue hadde tidligere katteluke, denne er nå tettet igjen med stålplate på utsiden.

Dører fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

MRK:
Plutselige avvik eller skader kan oppstå på eldre dører/glass.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Noe skjevheter i rekkverk.
Noe skevheter bjelkelag på balkong trolig bygget slik.

Vurdering av avvik:

• Noe skjevheter i rekkverk.
Noe skevheter bjelkelag på balkong trolig bygget slik.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Hold under oppsyn, dersom det utvikler seg til større skjevheter bør videre undersøkelser utføres.

• Rekkverk er målt til 89 cm på balkongdel, og 50cm på rekkverk på del mot grunn.

• Det anbefales at rekkverk heves til dagens standard av sikkerhetsmessige grunner.

INNVENDIG

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av betong konstruksjoner som er bekledd med påforingsvegger.
Ventilasjon:
-Mekanisk avtrekk, naturlig tilluft.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.
Det ble registrert en vekt% på 11% ved kontroll i gang, noe som anses som tørt, ved kontroll under trapp ble det målt mellom 18-20%. Noe som anses som høyt.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:

• Ved befaring ble det registrert forhøyet fuktverdier i treverk v/stoppekran, dette skyldes trolig kondensering av stoppekran. Det ble foretatt ekstern hulltaking i gangen, mot grunn, det ble der målt 11%, noe som anses som tørt.
Det ble registrert bruk av forhudningspapp i muren, ikke uvanlig ved byggeår, men er en byggemåte som er gått vekk i fra, slik papp anses som uegnet mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Eier informerer om at det er isolert rundt stoppekran etter befaring, det er ikke vært ny befaring for å kontrollere forhold, oppfølging anbefales. Ellers anbefales det å holde konstruksjon under oppsyn, da dette anses som en risiko konstruksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjkabinett.

Badet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet er på slutten av forventet levetid, og risiko for plutselige avvik anses som høy.

Badet fungerer med dagens bruk og har normal slitasje i henhold til alder.

Tidspunkt for renovering nærmer seg,

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Riss i flisefuger er registert.

Konsekvens/tiltak
• Hold under oppsyn, det er montert tett kabinett, ingen behov for umiddelbare tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 7 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 7 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 7mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Det er montert tett dusjkabinett, noe som redusere vannsøl.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig tegn til bruk av membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsningen. Ikke mulig å kontrollere membran over klemring på grunn av fliselim.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventil.
Tilluft er etablert i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til 8%, noe som anses som tørt.

MRK:
Det er plassert tett dusjkabinett på badet v/befaring, noe som gir misvisende resultater, utettheter kan ikke utelukkes med bakgrunn i denne undersøkelsen. Den viser bare at v/befaring var det tørt, men den bruken badet har i dag.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1.Etasje.
Belegg på gulv, vegger har malt strie og tak har himlingsplater.

Vaskerommet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at det ble lagt nytt gulvbelegg på vaskeorom i 2022. Det ble da også etablert ny bereder, samt elektrisk arbeid i forbindelse med dette. Arbeidene er da utført av:
- K.Eliassen AS
- Bergen Elektro & Varme AS.

Tilstandsrapport

- Bad & VVS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Kvittering for utført arbeid fra K.Eliasen AS, samt kvittering for materiell.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 2 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig belegg under klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot brannvegg og yttervegg.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2.Etasje.
Det er fliser i gulv og i dusjsonen, øvrige vegger og tak har malte slette flater.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2020.
Arbeidene er da utført av:
-Rørlegger E.SJøstrøm.
-Elektro, Robert Slettmo AS.
-Membranarbeid utført av Murmester O. Johansen AS.

Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dokumentasjon forligger og er lagt inn i boligmappa.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 8-10 mm fall målt 80 cm fra sluk i nedsenket del.
- 22 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne av plast med klemring og vannlås.
Tegn til membran/tettesjikt under klemring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til 6%, noe som anses som tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Oppvaskmaksin.
-Ventilator.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

MRK:
-Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem, dette anbefales at monteres.

-Det er registert ett tidligere fuktmerke i taket over skyvedør. Det ble ved befaring foretatt en måling med pigger, det ga ikke utslag for fukt, under 6%, noe som anses som tørt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Funksjon ok ved befaring.

MRK:
Service og rens av kanaler anbefales på eldre ventlator, se i sammenheng med punkt ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom og bad i underetasje.
Stoppekran er plassert ved inntak i bod i underetasje.

Reduksjons ventil ble skiftet i 2014.

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det ble registert kondensering av rør v/stoppekran. Noe fuktig miljø rundt stoppekran.
Det ble registert tegn til kondensering i Rørskap i U.etasje, noe eining ved kobling, samt litt rust.

Konsekvens/tiltak
• Eier informerer om at det er isolert rundt stoppekran, det er ikke foretatt ny kontroll etter dette. Hold under oppsyn.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i luke under trapp.

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom.
Utover dette naturlig ventilasjon.

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

Vurdering av avvik:
• Anlegget har brukt opp forventet levetid og det er økt risiko for redusert funksjon og behov for utskiftning av komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre service på ventilasjonsanlegg, samt rens av kanaler. Utskifting av selve motorenheten kan ikke utelukkes.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft til luft varmepumpe i stue 1.Etasje og soverom loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Ny bereder montert av Bad & VVS i 2022.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
63 ampere 1 stk (jordfeilbryter).
20 ampere 1 stk.
16 ampere 2 stk.
15 ampere 2 stk.
13 ampere 10 stk.
10 ampere 1 stk.

Det elektriske anlegget har delvis eldre komponenter og ujorede kontakter. Det er ikke informert om at det har vært el kontroll de siste 5 årene, det anbefales El kontroll hvert 5.år.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

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

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Det ble v/befaring ikke registrert tegn til avvik av grunnmur. Det gjøres spesielt oppmerksom på at flesteparten av grunnmur er tildekket med vegger, noe som gjør kontroll vanskelig. Vurdering av grunnmur er primært vurdert basert på alder, og de synlige observasjoner som kunne utføres.

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.
Fall renner naturlig bort fra selve boligen via forbipasserende vei.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk er målt til 89 cm på balkongdel, og 50cm på rekkverk på del mot grunn.
• Det anbefales at rekkverk heves til dagens standard av sikkerhetsmessige grunner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

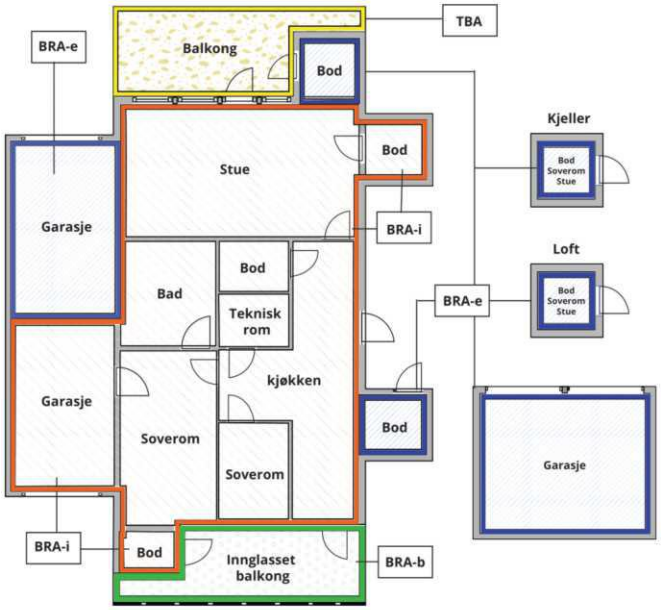
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ende rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	59			59	
1. Etasje	75	5		80	73
2.Etasje	49			49	
SUM	**183**	**5**			**73**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, bad, bod, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, vaskerom, stue, kjøkken	Utvendig bod	
2.Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
U.Etassje:
-Hall m/trapp (11,9 kvm).
-Bad (8,3 kvm).
-Bod (5,4 kvm).
-Soverom (21,4 kvm).
-Soverom 2 (11,6 kvm).

1.Etasje:
-Entré (3,8 kvm).
-Vaskerom (4,3 kvm).
-Stue (48,5 kvm).
-Kjøkken (17 kvm).
Eksternt rom:
-Bod (5 kvm).

Loft:
-Trapperom (3,5 kvm).
-Gang (6 kvm).
-Bad (6,5 kvm).
-Soverom (9,3 kvm).
-Soverom 2 (9,3 kvm).
-Soverom 3 (5,3 kvm).
-Soverom 4 (6,2 kvm).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier informerer om at opprinnelig loftstue i loft etasje er delt inn i gang og 2 ekstra soverom.

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
-Yttertaket ble i 2025 spylt og impregnert, arbeidet ble utført av Dyrnes Tak og Fasadevask.
-Stikk og VVB bad, samt 2. nye kurser i skap (15ampere), Bergen Elektro og Varme AS, 2023.
-Nytt gulvbelegg på vaskerom, utført av K.Eliasen AS i 2022.
-2 stk nye rør i rør kurser, samt ny VVB, utført av Bad & VVS AS i 2022.
-Reduksjonsventil skiftet i 2020 av Hunt VVS.
-Nytt bad i 2.Etasje.
-Rørlegger E.SJøstrøm.
-Elektro, Robert Slettmo AS.
-Membranarbeid utført av Murmester O. Johansen AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	209	544	0	1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Storbotn 47 A

Hjemmelshaver
Nordgård Helge, Mentzoni Tone Aune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	
2	15.07.2026	
3	06.08.2026	
4	07.08.2026	
5	07.08.2026	
6	07.08.2026	
7	07.08.2026	
8	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260058
Addresse	Storbotn 47 A		
Postnr.	5106	Sted	ØVRE ERVIK
Selgers navn	Tone Aune Mentzoni		
Selgers navn	Helge Nordgård		

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?

Juli 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7963101

Våtrom

Initialer selger:
T A
H N

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:

Byttet varmtvannstank og nytt gulv på vaskerom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ligger i bolig mappen.

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

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

Ny el opplegg til VVB.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i bolig mappen

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeid i forbindelse med VVB utskifting.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i bolig mappen.

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

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:

Vasking og impregnering av taket i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i bolig mappen

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

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

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

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Ny kurs på vaskerom ifm. oppussing.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i bolig mappen.

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

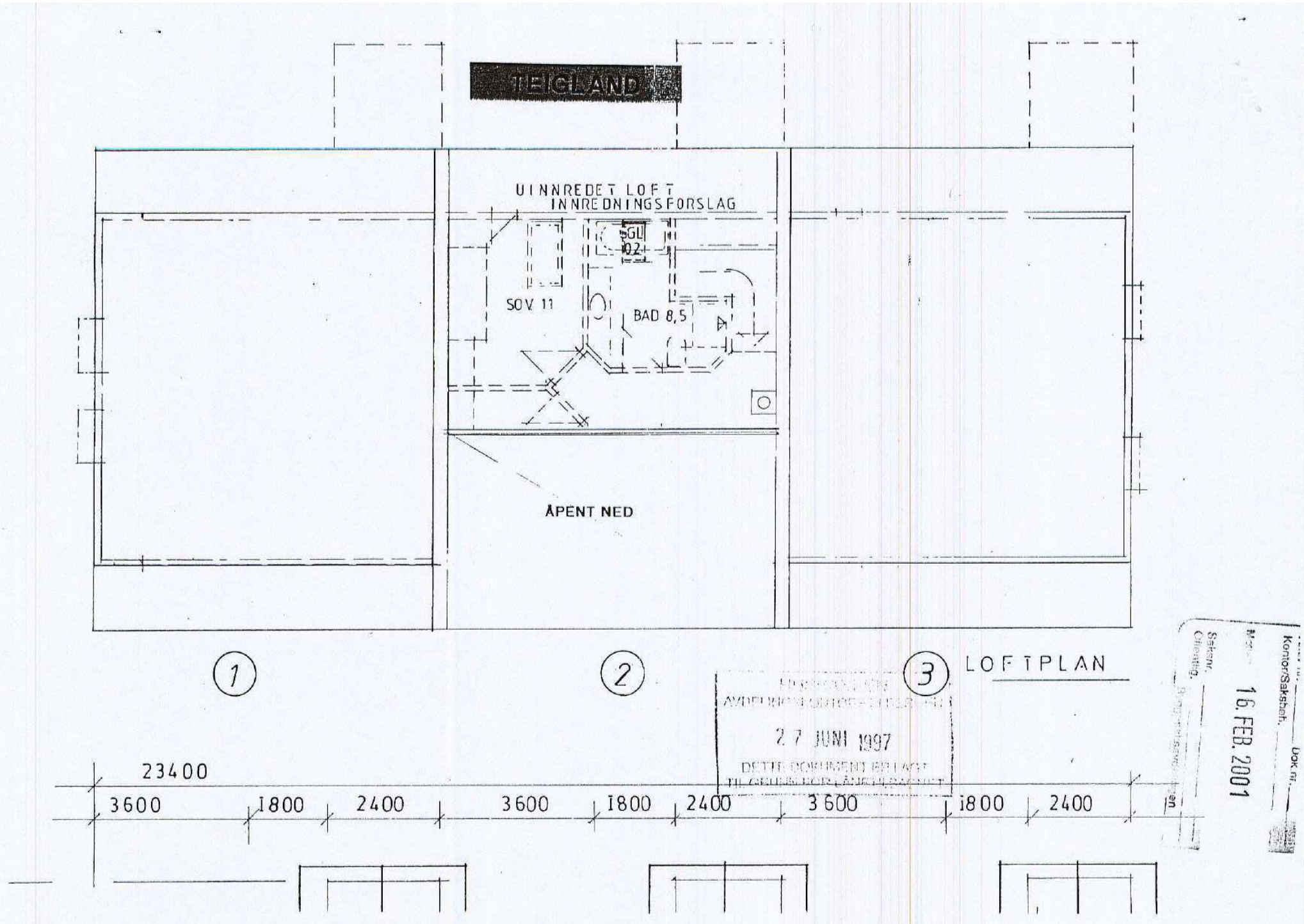
Dato 06.08.2026

Signert av *Tone Aune Mentzoni*

Signert av *Helge Nordgård*

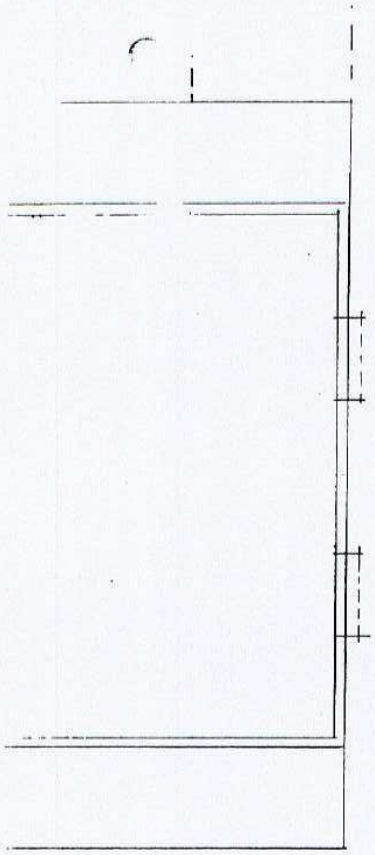
Initialer selger:
T A
H N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

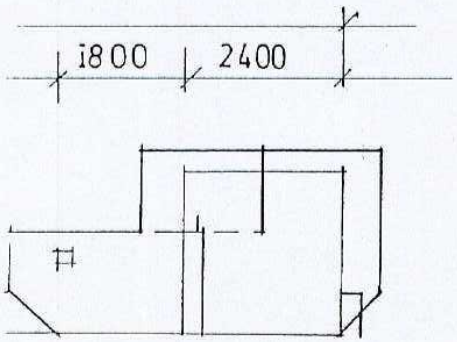


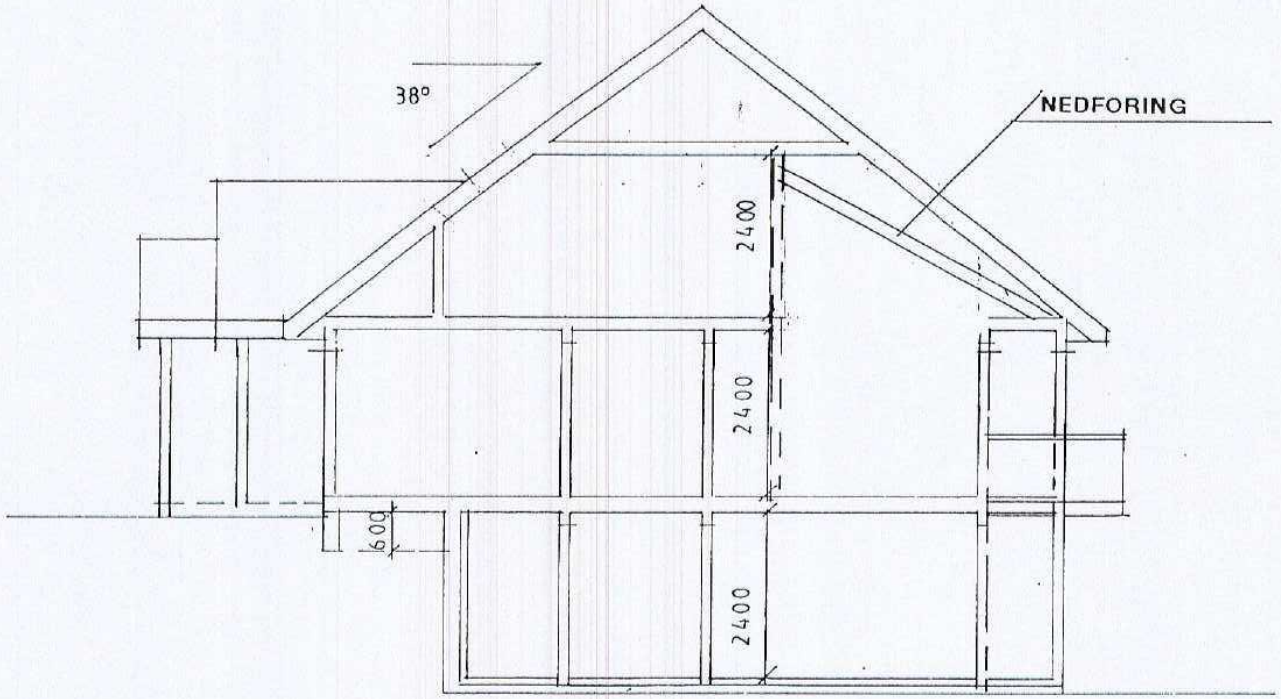
27 JUNI 1997

16. FEB. 2001



3 LOFTPLAN

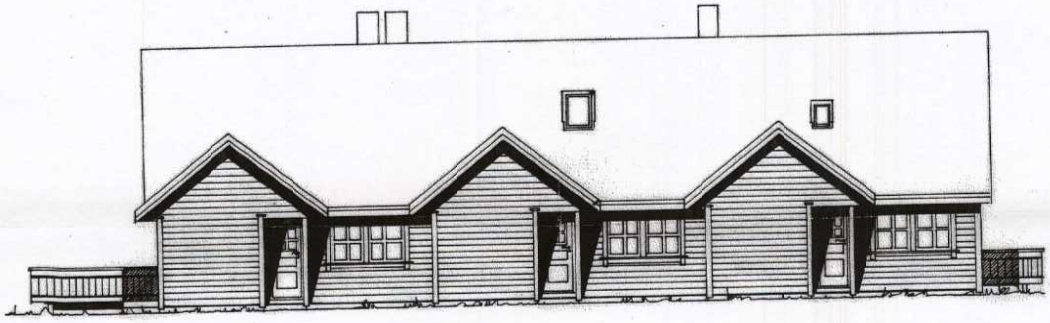




SNITT

HUSBANKEN
AVDELINGSKONTORET I BERGEN
27 JUNI 1997
DETTE DOKUMENT ER LAGT
TIL GRUNN FOR LÅNETILSAGNET

16. FEB. 2001

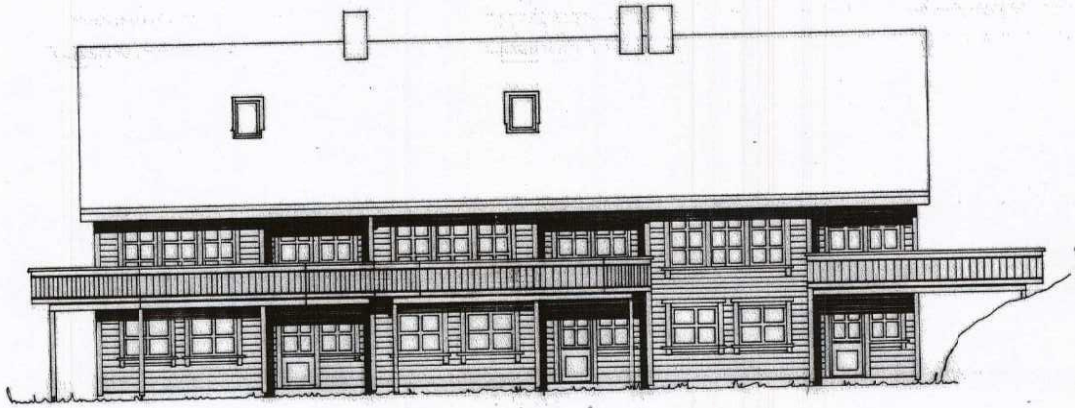


SØR

③ ② ①

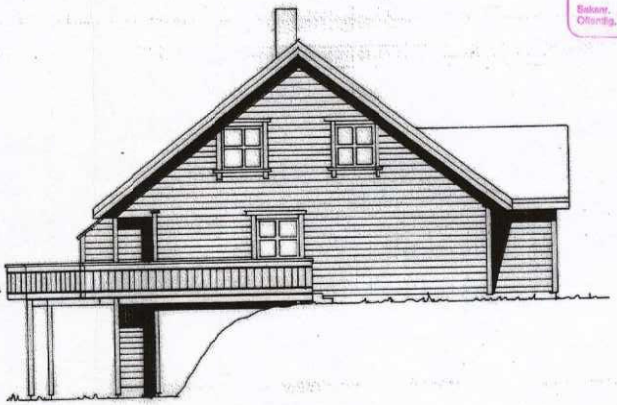


ØST



NORD

① ② ③



VEST

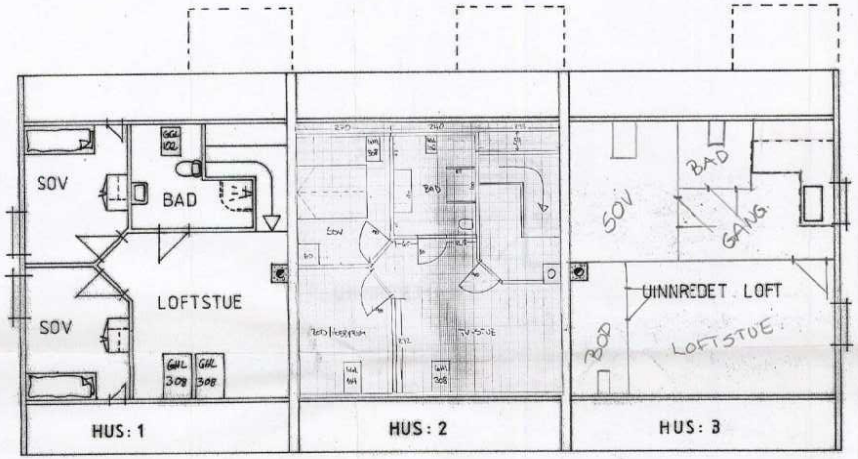
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 18. MAI 2000
Bokstr.
Ettersdig.
Byggesaksavdelingen

Rev. 3.02.99.
Rev. 9.09.97

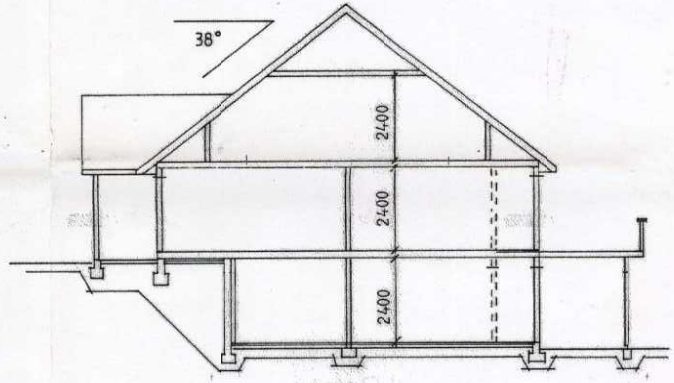
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	HUS 1, 2, 3.
13.01.97.	F.A.S.		1:100	

ÅSTVEDT TERRASSEBYGG	Erstatning for:	Erstattet av:
	FASADER	

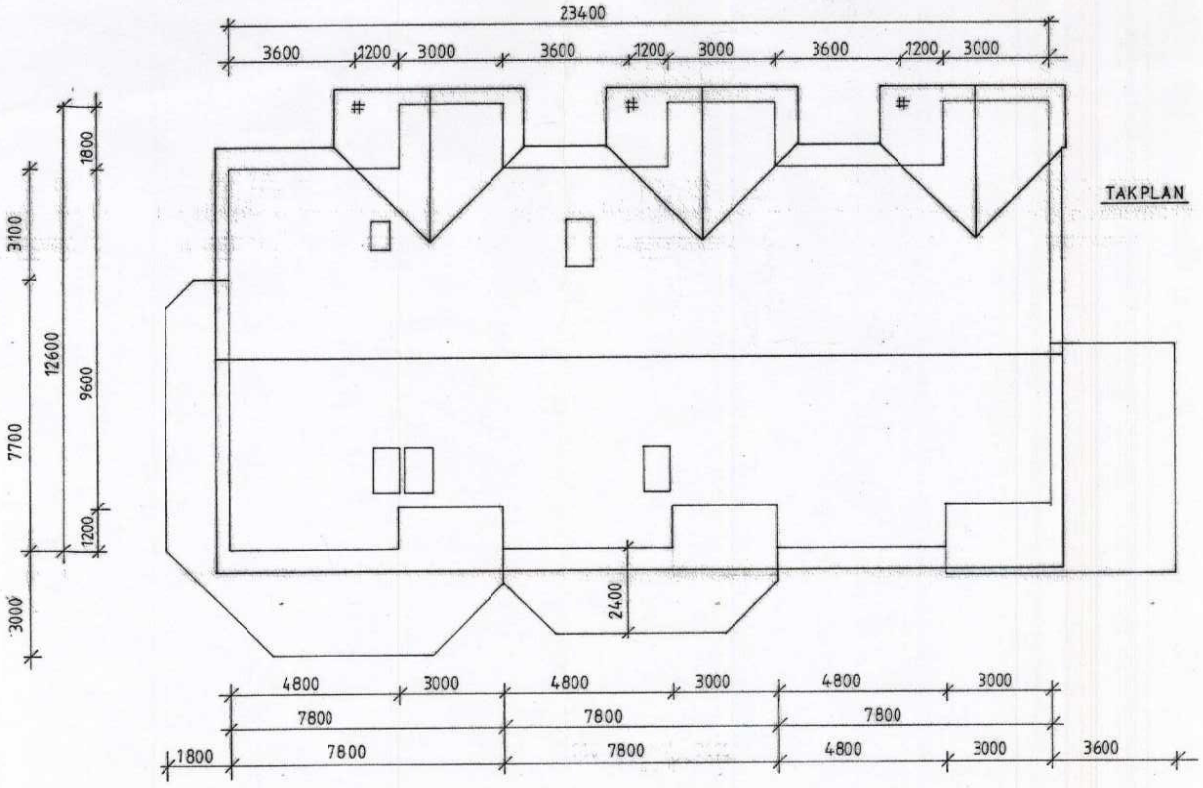
Henvisning: Beregning:



LOFTS PLAN



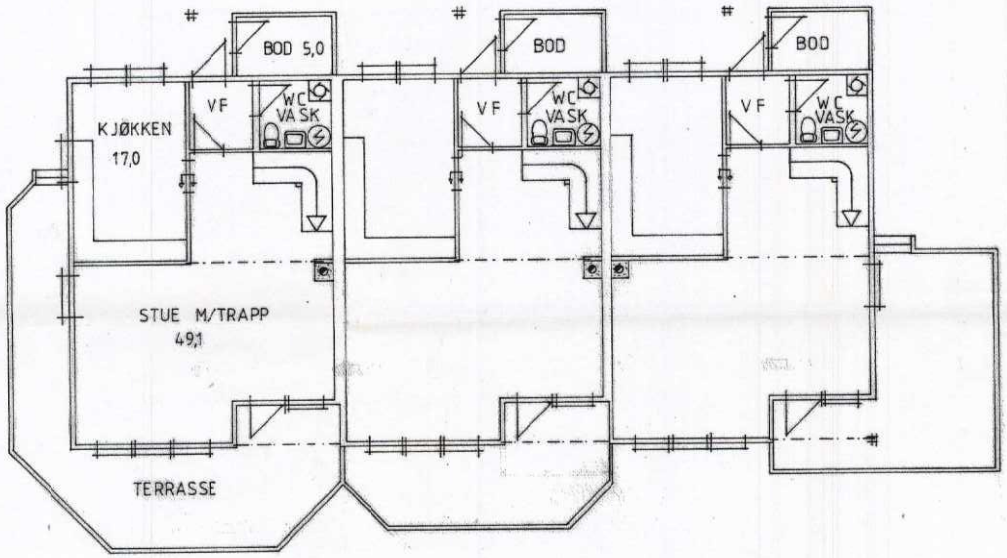
SNITT



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 18. MAI 2000
Saksnr.
Offentlig.
Brannsikringsavdelingen

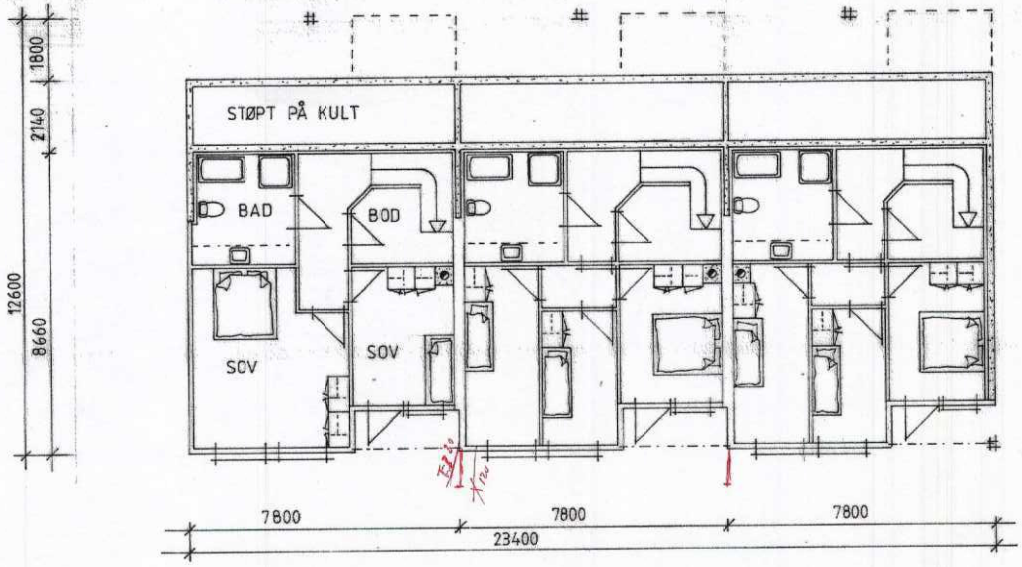
Rev. 3.02.97.
Rev. 9.09.97.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	HUS 1, 2, 3.
13.01.97.	F.A.S.		1:100	
ÅSTVEDT TERRASSEBYGG			Erstatning for:	Erstattet av:
			LOFTSPLAN TAKPLAN/SNITT	
Henvisning:	Beregning:			



2. etg

HUS : 1 HUS: 2 HUS: 3



1. etg

18. MAI 2000

Rev. 3.02.99.
Rev. 9.09.97.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	HUS 1, 2, 3.
13.01.97.	F.A.S.		1:100	
ÅSTVEDT TERRASSEBYGG			Erstatning for:	Erstattet av:
			PLAN 1 OG 2 ETG.	
Henvisning:		Beregning:		

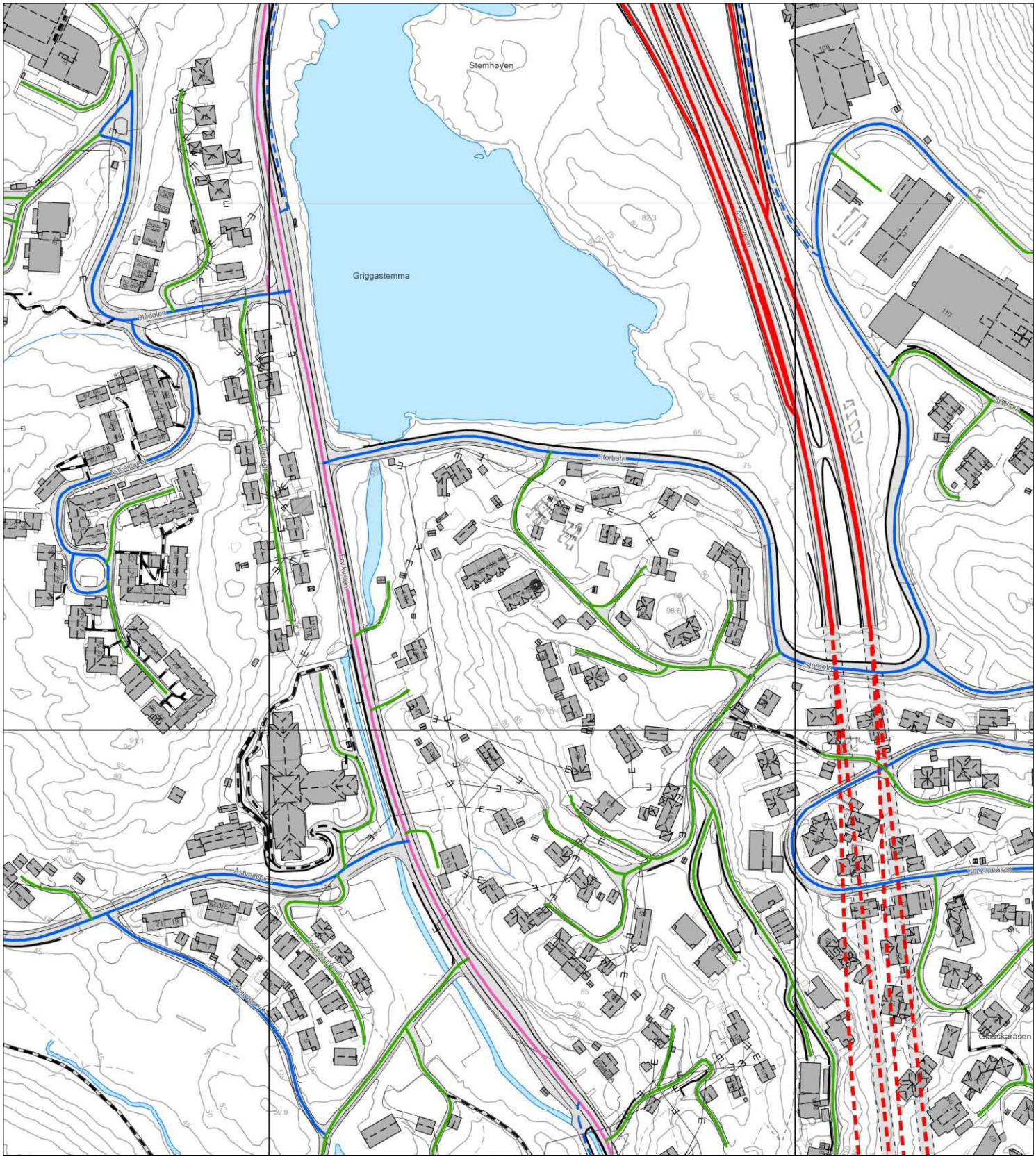
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/544/0/1
Adresse: Storbotn 47A, 5106 ØVRE ERVIK

N



- 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

Byutvikling

ÅSTVEDT TERRASSEBYGG A
SANDVIKVEIEN 44D
5035 BERGEN-SANDVIKEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 01.11.96 Vår ref. Snr 963612 Bergen, 5.11.1997

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

i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:STORBOTN/H.4-5-6- Eiendom: 0-0209-0544

Byggherre :ÅSTVEDT TERRASSEBYGG A Adr.: SANDVIKVEIEN 44D

Ansvarsh. :STEIN SIGURD HANSEN Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 04.11.96
Byggetillatelse gitt.....: 12.05.97

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Torleif Sætre
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Åstvedt Terrassebygg AS
Pb. 54
5408 SAGVÅG

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199623611/10 IVAL	BYG-5210	26. februar 2001

FERDIGATTEST

Gnr 209	Bnr 544
Tiltakets adresse	STORBON/ H.1-2-3
Tiltakets art	NYBYGG REKKEHUS
Tiltakshaver	ÅSTVEDT TERRASSEBYGG AS

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Ivar Alvær

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 209/544/0/0
Utlistet 17. juli 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
261874376	Grunneiendom	0	Ja	2 878,5 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
8170001	31	ÅSANE. GNR 109, GRIGGASTEMMA - GLASSKARÅSEN, ENDRING FRA ENEBOLIG TIL REKKEHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.10.1992	190710069	96,3 %
8170002	31	ÅSANE. GNR 109, GRIGGASTEMMA - GLASSKARÅSEN, ENDRING AV HUSPLASSERING/VEITRASE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.1997	199703157	2,4 %
8170006	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 90 MFL., STORBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.12.2014	201214909	1,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8170001	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	96,3 %
8170002	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	2,3 %
8170006	2010 - Veg	1,2 %
8170002	710 - Felles avkjørsel	0,1 %

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	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	0,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	98,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
-	35	SAK_202109769	5	202109769
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3	202220563
8170000	30	ÅSANE. GNR 209, GRIGGASTEMMA - GLASSKARÅSEN	3	190710069
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3	199613857
16620001	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 682 MFL., GLASSKARÅSEN VEST	3	201628524
5970000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 209, GRIGGA INDUSTRIOMRÅDE	3	190410687

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
209/562	20796189	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.12.2012	-
209/157	300943178	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.05.2023	202122367
209/157	300943178	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.05.2023	202218968
209/90	301500046	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	139690966	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-
209/90	301500047	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	301500025	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	139690958	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-
209/159	139691679-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.06.2010	200914508

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
209/90	139945352	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-
209/90	301500029	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	301500030	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.09.2025	202512214
209/90	139945344	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	27.06.2025	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/544
Dato: 17.07.2026 Adresse: Storbotn 47A m.fl.

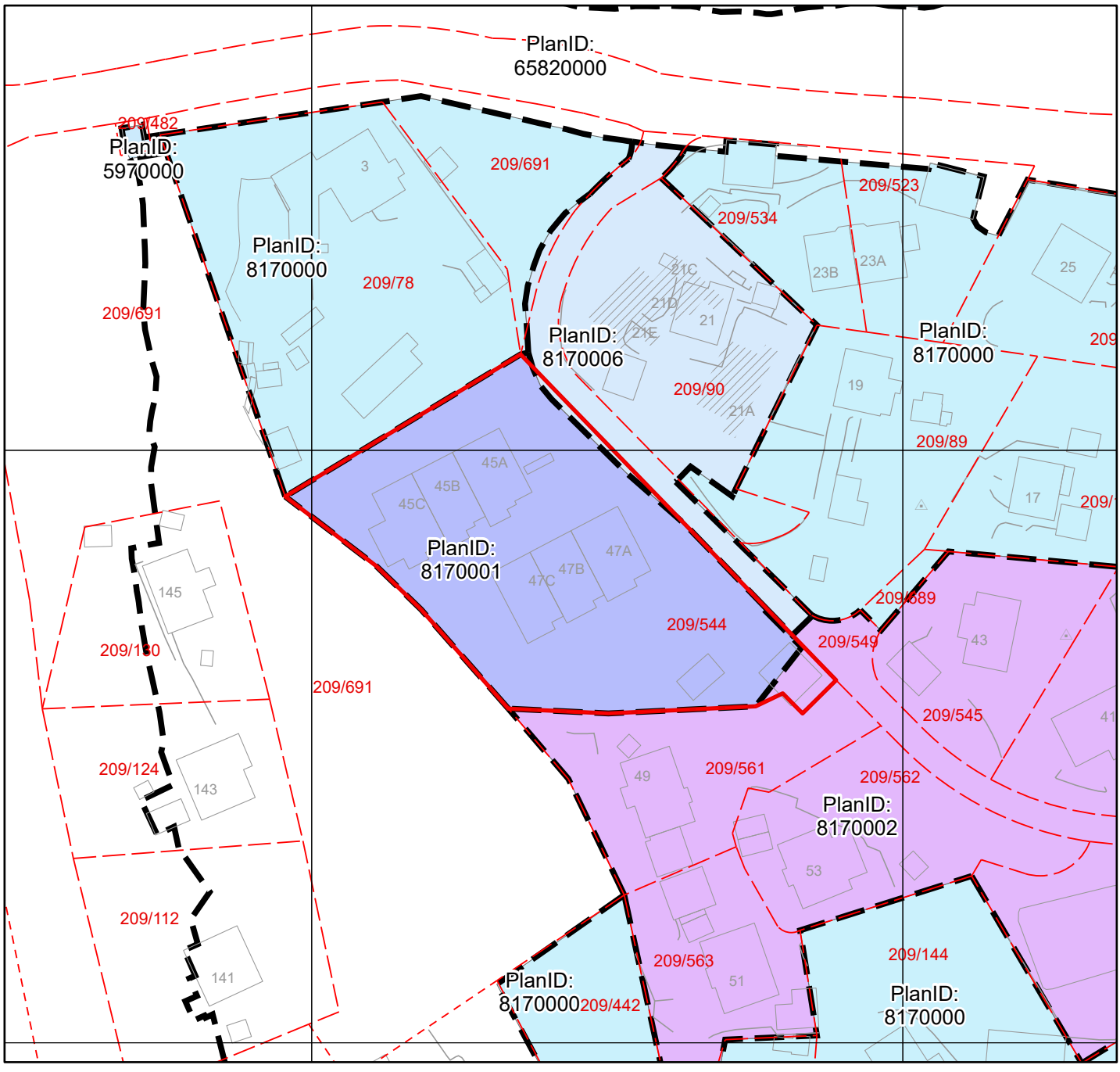
N

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): 8170001, 8170000, 8170002, 8170006

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

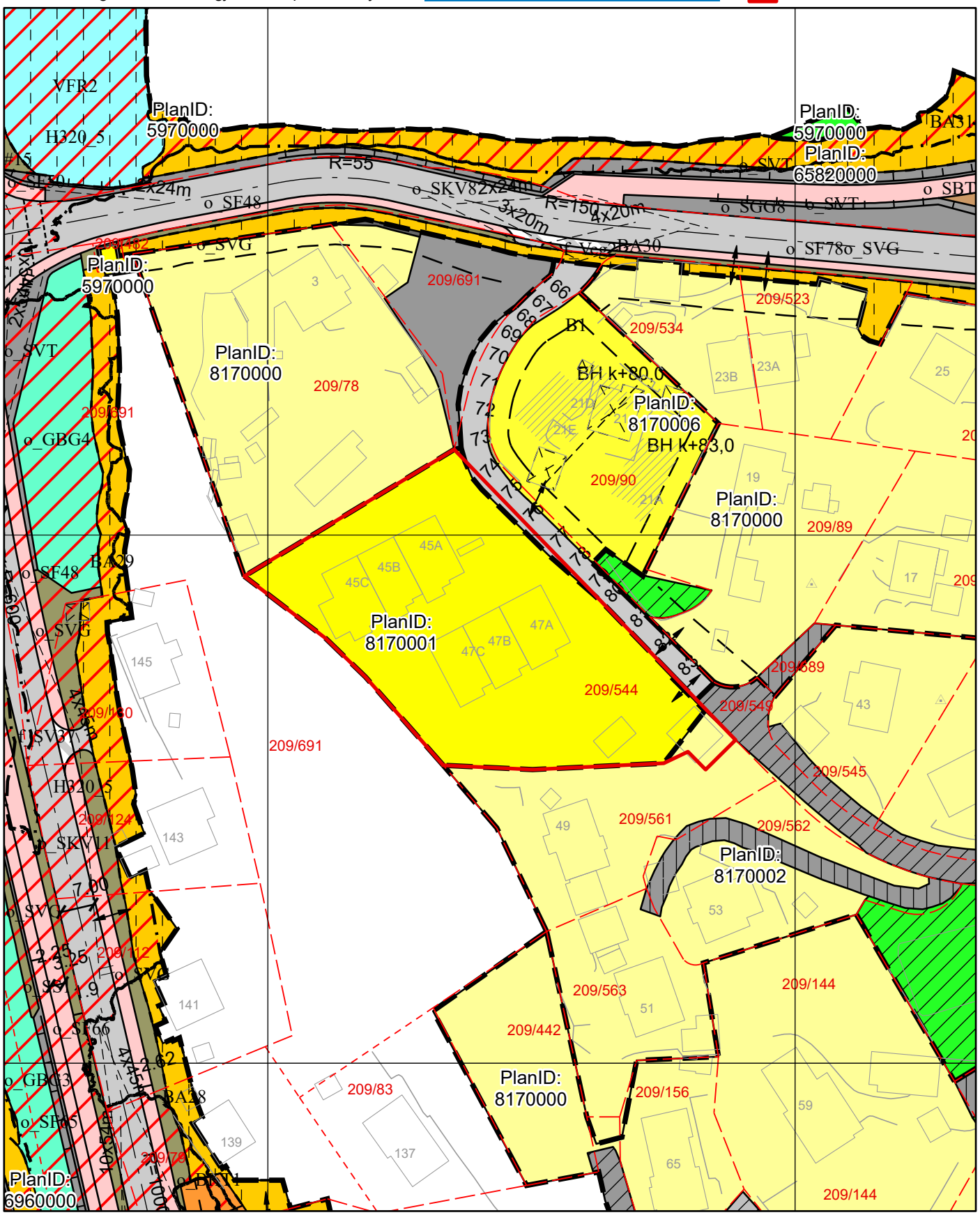
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 209/544
Dato: 17.07.2026 Adresse: Storbotn 47A m.fl.

N

PlanID(er): 8170001, 8170000, 8170002, 8170006

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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Parkeringsplass

Annet trafikkområde

Annet friområde

Privat vei

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1001 - Bebyggelse og anlegg

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6700 - Friluftsområde

Kommuneplanens arealdel

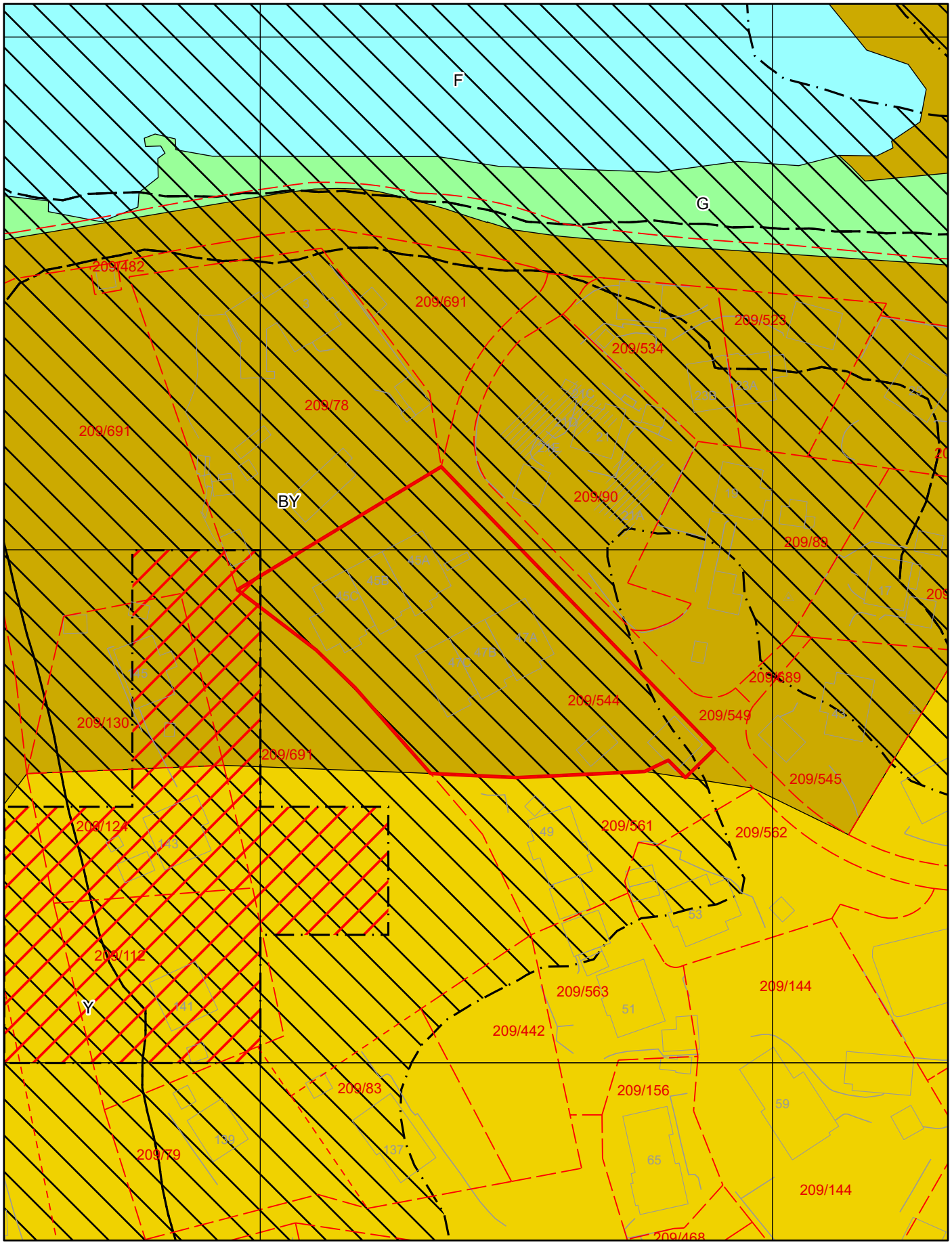
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 209/544
Adresse: Storbotn 47A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

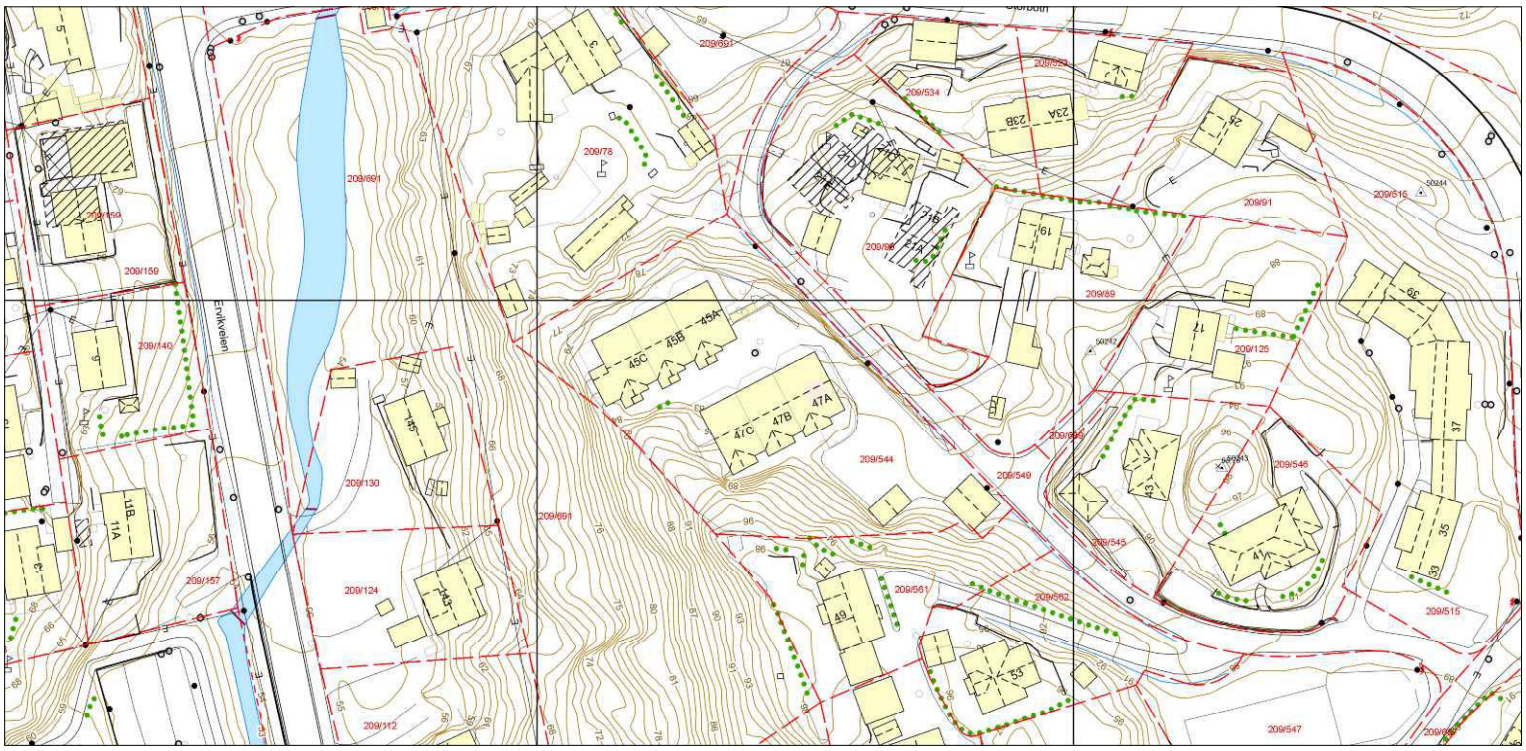
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 15.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 209/544/0/1
Adresse: Storbotn 47A, 5106 ØVRE ERVIK

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

VEDTEKTER FOR SAMEIE STORBOTN 45/47 GNR 209-BNR 544

Vedtektene er vedtatt med virkning fra: *12 oktober 1998*

§ 1

Hver sameier har full rettslig råderett over en boligseksjon innen eiendommen. Hver boligseksjon skal ha eksklusiv bruksrett over det uteareal/fellesareal som naturlig hører til boligen. Fordeling av nevnte areal fremgår av fargekoder på vedlagt kart.

§2

Bruksenheten skal nyttes til bolig slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne. Fellesanlegget skal nyttes til ordinær bruk etter formålet og må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i en slik bruk.

§3

Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen bruksenhet samt de anlegg og byggverk sameier måtte oppføre på den del av uteareal/fellesareal hvor en har bruksrett; f.eks oppføring av murer, trapper etc. Sameiet har ansvaret for vedlikehold av fellesarealer, ytre vedlikehold av bruksenhet og carport/garasje med de unntak som er gitt ovenfor for vedlikeholdsansvaret for den enkelte sameier.

§4

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte sameier deles på 6. Dette gjelder blant annet offentlige utgifter og vedlikehold og drift av uteanlegg som måtte tilhøre fellesskapet etter avgrensning under §1 og §3.

§5

Sameiets styre består av samtlige 6 sameiere! Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

§6

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Deltakerne på årsmøtet er samtlige sameiere hvor hver seksjon har en stemme.
Eventuell forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

§7

Ordinært årsmøte holdes hvert år i desember måned.
Formannen innkaller skriftlig til møtet med varsel på minst 14 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og dagsorden. Med innkallingen skal det også følge med årsberetning med revidert regnskap. Forslag til som ønskes behandlet på årsmøtet skal være formannen i hende senest 01 desember. Formannen velges for ett år om gangen.

§8

Sameiermøter for øvrig skal holdes når formannen finner det nødvendig eller når en av sameierne krever det og samtidig oppgir hva som en ønsker behandlet. Formannen innkaller til sameiermøtet. En skal angi tid og sted for møtet og hva som vil bli behandlet. Det skal føres protokoll for sameiemøtene.

§9

I sameiemøtene har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte med stedfortreder. Denne skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som skal vedlegges protokollen. Dersom ikke annet er angitt i fullmakten anses denne å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato. Ektefelle og samboer som møter i stedet for eier anses alltid for å ha fullmakt.

§10

Sameiets beslutninger treffes som hovedregel med vanlig flertall. Nyanskaffelser som etter forholdet i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige krever 2/3 flertall. Dog kan ikke sameiet påtvinge den enkelte sameier utgifter ifm nyanskaffelse. Unntak fra dette er anskaffelse av sikkerhetsanordninger som sameiet pålegges av offentlige myndigheter. Jfr § 30 i "Eierseksjonsloven".

§11

Ved salg eller bortleie skal sameier underrette formannen om forholdet. Sameier skal påse at kjøper/leier har gjennomlest og underskrevet vedtektene og ordensregler samt fremlegge kopi av disse underskrevet av kjøper/leier.

§12

Ved tvist mellom sameiere eller sameiet og sameier bringes dette inn for Namsretten i Bergen.

§13

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter skal lov om eierseksjoner gjelde slik som de lyder til enhver tid.

§14

Den enkelte sameier disponerer en parkeringsplass på biloppstillingsplassen ved nr 47.

§15

Henvisninger:

(a) **Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 23 mai 1997 nr 31 i kraft 01 januar 1998.**

(b) **Lov om sameige (Sameieloven) av 18 juni 1965 nr 6 med endringer sist ved lov av 9 januar 1998 nr 5.**

Storbotn 12 oktober 1998

Nils Frode Vindenes **Thor Manum** **Øystein Vie**

Anne Marie Teigland **Geir Ormark/Turid Fossmo**

Åstvedt Terrassebygg AS v/Reinert Valvatne

Sameie Storbotn 45/47
Tilleggsprotokoll til vedtekter av 22 februar 1999

Denne protokoll utføres i samsvar med vedtektene § 1.

1. Fordeling av uteareal følger av vedlagte kartskisse avtegnet av kart datert 05.11.98 fra AS Bergen Tomteselskap i målestokk 1:200. Pga at bygningsmassen ikke er justert på nevnte kart medfølger kartskisse justert til de faktiske forhold og måltall. Kartskisse er datert henholdsvis 1 juni 2002 (befaring) og 25 august 2002 (signeringsdato).

2. Tilleggsprotokollen regulerer den enkeltes sameiers **"selvstendige område"** som samtlige sameiere er enig om at en kan disponeres fritt og tilrettelegge etter den enkelte sameiers eget ønske. Dog under forutsetning av de disponeringer den enkelte gjør ikke medfører unødvendig sjenanse for de øvrige sameiere. Definisjon av unødvendig sjenanse kan avgjøres av sameierne i samsvar med vedtektene.

3. Felles forhold:

- Eventuelle avgrensninger mot fjellet vil ansvarslinjen følge den naturlige overkant av fjellformasjonene slik at en kan beplante inntil eget område. Dog tilligger det sameie i fellesskap å tilrettelegge øvrige deler av fjellet (hoveddelen).
- Sameie i fellesskap tilrettelegger for mur mot gangvei på siden av 45A samt mellom gangvei og gjerde/mur over forstøtningsmur. Dog eventuell beplanting i dette området faller på sameier i 45 A.
- 45 B har gangrett til egen bolig på begge sidene og foran 45 rekken. Dvs at 45 A og 45 C ikke skal legge hindringer til for en passasje mellom felles gjerde/mur og en nærme angitt avstand mot husvegg. Definisjon av nærmere angitt avstand kan avgjøres av sameierne i samsvar med vedtektene.

4. Særforhold 45 rekke:

- Boenhet 45 A's **"selvstendige område"** dekkes av de naturlige områder som følges av sameiers utleieforhold, fremfor egen boenhet samt de merknader som beskrevet i pkt 3 Felles forhold. For øvrig også i samsvar med kartskissens skraverte område utenfor denne enheten.
- Boenhet 45 B's **"selvstendige område"** følger naturlig av de områder foran egen boenhet, kartskissens skraverte område samt de merknader som følges av pkt 3 Felles forhold.
- Boenhet 45 C's **"selvstendige område"** dekkes av de naturlige områder som følges av sameiers utleieforhold, fremfor egen boenhet samt de merknader som beskrevet i pkt 3 Felles forhold. For øvrig også i samsvar med kartskissens skraverte område utenfor denne enheten mot fjellskrent.

5. Særforhold 47 rekke:

- Grenselinje mellom fellesområde (parkeringsplass) og **"selvstendige områder"** følges av allerede oppsatt tørrmur med gjerde. Ellers følges en deling mellom boenhetene her av en vinkelrett linje fra egen bod/husvegg mot gjerde eller fjell.
- Samtlige enheter har gangrett fra felles trapp mot egen boenhet. Ingen av sameierne skal sette opp faste installasjoner som hindre denne gangretten til egen boenhet. Tviste forhold følges av vedtektene.
- Ellers følges de naturlige delingslinjer som følges av enhetens terrasser og de områder under disse. Jf kartskisse.

Dato: 25 august 2002

Nils Frode Vindenes

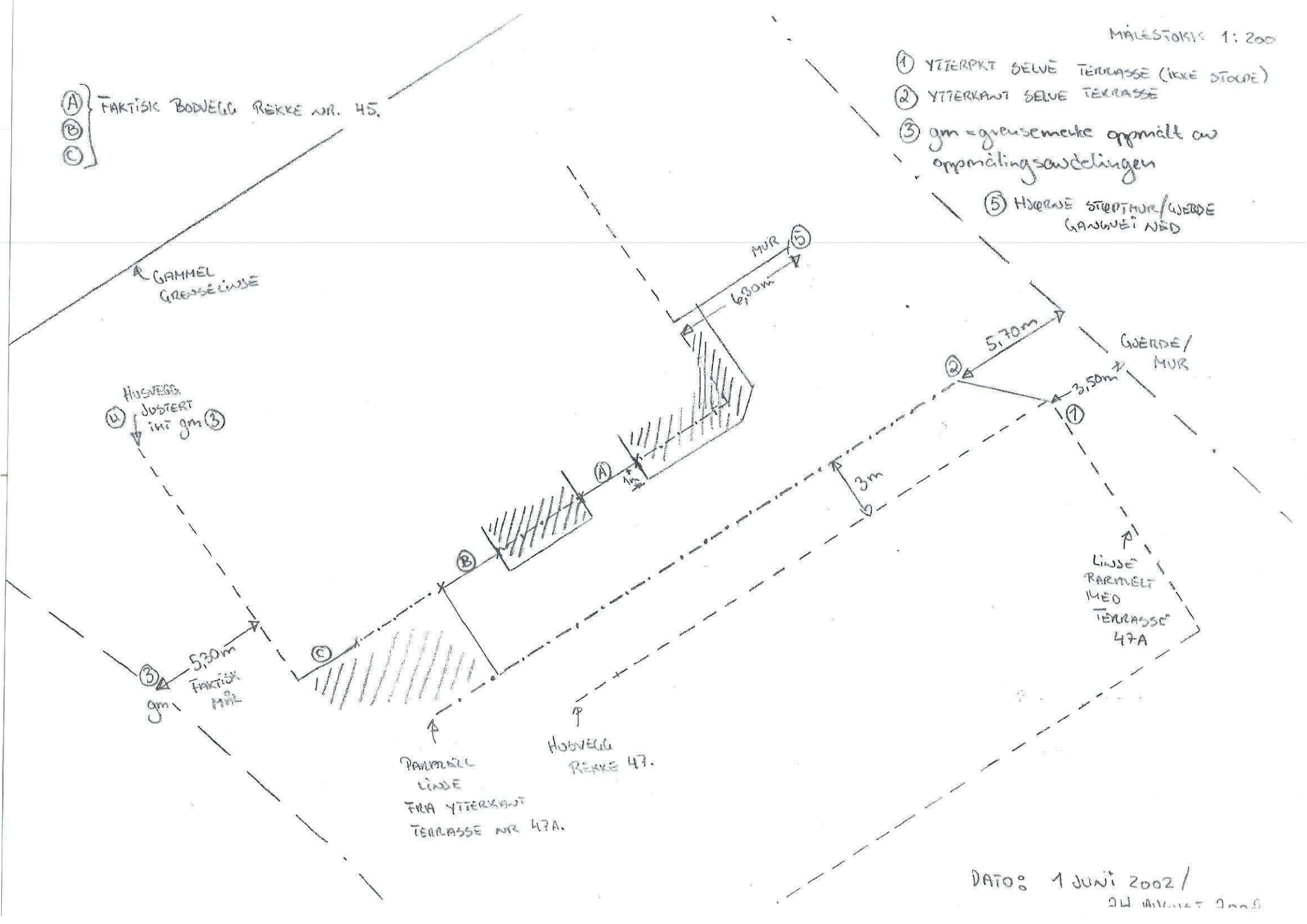
Thor Manum

Øystein Vie

Anne Marie Teigland

Geir Ormark

S. Gerry Gustavsen


MÅLESTOKK 1:200
① YTTERPKT SELVE TERRASSE (IKKE STOLPE)
② YTTERKANT SELVE TERRASSE
③ gm = grensemerke oppmålt av oppmålingsavdelingen
⑤ HØYRASE STØTTEMUR/GJERDE GANGVEI NED
(A) (B) (C) FAKTISK BODVEGG REKKE NR. 45.
GAMMEL GRENSELINJE
MUR
6,30m
5,70m
GJERDE/ MUR
3,50m
HUSVEGG JUSTERT INN gm
1m
3m
5,30m FAKTISK MÅL
gm
LINJE PARALELT MED TERRASSE 47A
PARALELL LINJE FRA YTTERKANT TERRASSE NR 47A.
HUSVEGG REKKE 47.
DATO: 1 JUNI 2002/

BERGEN
KOMMUNE

INFORMASJONSMØTE STORBOTN UTLEIEBOLIGER
30. april 2025

Bergen kommune og Sartor & Drange AS

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

BERGEN
KOMMUNE

Velkommen til informasjonsmøte

- Det åpnes for spørsmål i siste halvdel av møtet, etter presentasjonene
- Spørsmål/innspill fra salen, bruk mikrofon
- Presentasjonen deles på kommunens nettside om Storbotn utleieboliger
- Møtet avsluttes kl. 19.30

BERGEN
KOMMUNE

Deltakere i møtet

Etat for utbygging (EFU)

- Etatsdirektør Willy André Gjesdal
- Prosjektleder René Alexander Herstad

Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM)

- Seksjonssjef Siv Christine Tønjum
- Rådgiver Eli Synne Eckholm
- Rådgiver Camilla Inalu

Etat for boligforvaltning

- Etatsdirektør Bjarte Høysæter

Totalentreprenør Sartor & Drange AS

- Tomteeier og prosjektsjef Kåre Bjorøy
- Prosjektleder v/Svenn Smøraas
- Arkitekt v/Chris Mcconnachie

Bakgrunn for prosjektet

- Prosjektet er et av flere i Boligprogrammet til Bergen kommune med mål om 250 boliger.
- Bystyret i Bergen fattet den 21. september 2022 gjennomføringsvedtak for 2 tomter med prosjekt:
  - Vedtak om gjennomføring av totalentreprisekonkurranse for å etablere fire til seks utleieboliger til vanskeligstilte på inntil to ulike tomter. Det søkes å anskaffe tomter i Åsane og/eller Fyllingsdalen.
  - Utbyggere som har aktuell tomt som er regulert til arealformålet boligbebyggelse. For å redusere tiden før boligene kan stå ferdig er det avgjørende at man slipper å gjennomføre en reguleringsprosess.
  - Boligene skal inngå i vanlige boligområder for å etterleve prinsippene om normalisering og integrering, og tilrettelegge for en stabil bosituasjon. Målgruppen for boligene i denne konkurransen er vanskeligstilte med behov for kommunal utleiebolig.
- Kostnadsramme 99 mill. for to prosjekt

Bakgrunn for prosjektet

- Det har vært gjennomført to runder med utlysninger:
  - 2022 - fikk ikke inn tilbud
  - 2023-24 – tildelt Sartor Drange for tomt i Storbotn
- Gjennom utlysning og åpen anbudskonkurranse av "Tomt med prosjekt", har Bergen kommune ved Etat for utbygging engasjert Sartor & Drange AS til å etablere 5 utleieboliger.
- Prosjektet Storbotn utleieboliger er innarbeidet i budsjett med en kostnadsramme på 50 MNOK.
- Adressen er Storbotn 21 med gnr/bnr: 209/90.
- Totalentreprenøren har levert tilbud på tomt sammen med totalentreprisetilbudet.
- Vi gjennomfører møter med nærmiljø til våre prosjekt for å orientere om prosjektet, både anleggsfase og etter at bygg er tatt i bruk.

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

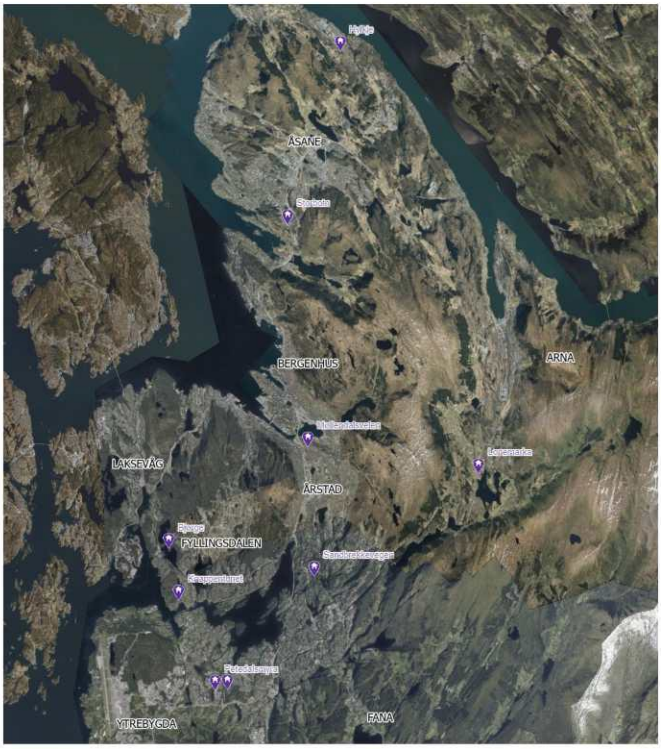
5 Spørsmål og innspill fra salen

BERGEN
KOMMUNE

Boligprogrammet

Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger. Vedtatt i bystyret 22.02.2017, sak 34-17:

- Skaffe 125 boliger gjennom tilvisningsavtaler
- **Etablere 125 kommunale boliger til vanskeligstilte i egen regi**
- Boligene etableres i områder der vi ikke har så mange kommunale boliger fra før
- De lilla markeringene viser pågående prosjekter
- [Bergen kommune - Boligprogrammet]

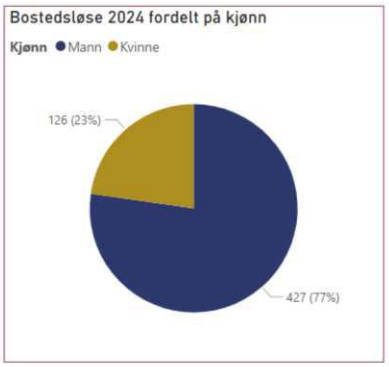


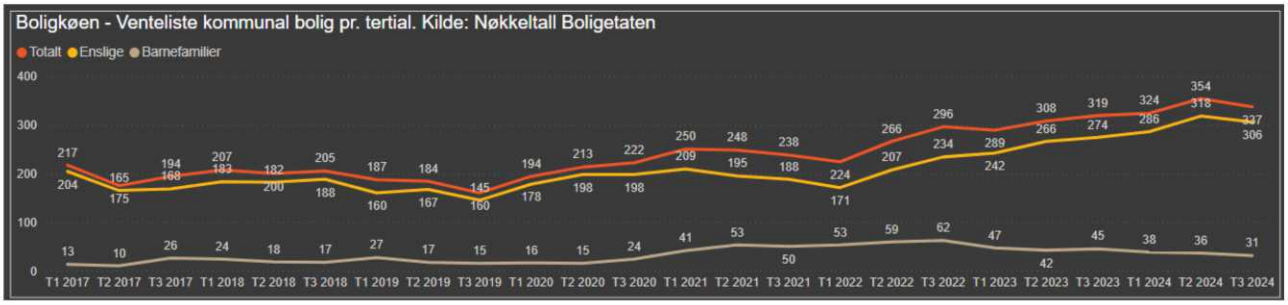
BERGEN KOMMUNE

Klasse: Åpen

Kommunens behov for boliger

- 554 bostedsløse i uke 48 i 2024
  - Økning på 29% fra 2023
- Høyeste antall bostedsløse siden 2014
- Nesten alle bostedsløse er enslige. Det er flest er menn, nesten 80 %
- Det var 337 personer på venteliste for kommunal bolig ved årsskifte





BERGEN KOMMUNE

Klasse: Åpen

Hvem bygger vi for?

- **§ 4.*Vanskeligstilte på boligmarkedet***
  Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

- Det er bistandsbehovet som er avgjørende, ikke bakgrunn for bistandsbehovet.

- Beboerne vil få tilbud om oppfølgingstjenester fra kommunen i henhold til deres ønske og behov.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven]

Bergen kommune - Kommunale utleieboliger

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

Drift og forvaltning av kommunens boliger

- Beboere inngår husleiekontrakt med Etat for boligforvaltning
  - Kommunens utleier og teknisk forvalter av 5600 boliger basert på husleielovens regler
  - Målgruppe iht. Husleielovens § 11-1 – "vanskeligstilte på boligmarkedet"
    - Omfatter personer med dårlig økonomi, helsemessige eller sosiale utfordringer m.m.
  - Erfaringer, 90 % av beboerne mestrer å bo, 10 % kan ha utfordringer med å følge regelverket
  - Alvorlig mislighold medfører at leieforhold termineres og fraflytting gjennomføres
- Bygget vil, som andre kommunale boliger, ha ambulant tilsyn. Det er for å bidra til trygghet for beboerne og av hensyn til naboer – fokus på ro og orden + brannsikkerhet
- Vektertjeneste besøker alle bygg minst en gang i døgnet og kan ved behov kontaktes av byggets beboere og nærmeste naboer 24/7. Vakttelefon: 55 56 78 78
- Naboer kan ved behov melde fra om ulike forhold til boligforvaltning@bergen.kommune.no

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

Tentativ fremdrift i prosjektet

- Rammetillatelse
  - Søknad sendt 4. april 2025
  - Saksbehandlingstid er inntil 12 uker og deretter 3uker før det gis igangsettingstillatelse
- Igangsettelsestillatelse
  - Forventet tillatelse til igangsetting gis innen 18.07.25
- Oppstart på byggeplass
  - 3. kvartal 2025
- Ferdigstilt bygg og innflytting
  - 4 kvartal 2026 / 1 kvartal 2027

Generell info

- Eksisterende bolig og garasje skal rives
- Boligene vil være 2-roms utleieboliger på ca. 50 kvm
- Boligene bygges etter TEK 17 og skal følge kravspesifikasjonen til huseier
- Byggeplass gjerdes inn og skiltes
- Arbeidet på tomten vil generelt utføres på dagtid i ukedagene, ved spesielle behov kan dette fravikes og varsles da nærliggende boliger
- Sprengningsarbeid som er påkrevd varsles i forkant, e-post evt. sms

Nærmiljø og sikkerhet

- Det utarbeides egen HMS plan for prosjektet basert på kommunens SHA plan.
- Det utarbeides rutiner for hver enkelt arbeidsoperasjon og det foretas risikoanalyser av arbeidet.
- Ved risikofylte arbeidsoperasjoner lages det sikker jobb analyse.
- Alt personell på anlegget går gjennom personlig sikkerhetsinformasjon.
- Anleggsarbeidet skal gjennomføres til minst mulig sjenanse for nabolaget.
- Vi vil søke å holde naboer oppdatert underveis og vil ha egen anleggsleder på plassen store deler av tiden.
- Da tilkomstveier er noe smale vil vi ha spesielt fokus på massetransport og hensyn til myke trafikanter/skolebarn og tilstrebe å utføre transport utenom tidspunkt da det er mye fotgjengere.

Anleggsområdet



- _____ Inngjerding
- _____ Rigg
- _____ Påkobling vann

BERGEN KOMMUNE

Klasse: Åpen

Tomt og planområde

Storbotn 21

- Vedtatt reguleringsplan og illustrasjonsplan
- Planlagt bebyggelse
- Utomhusplan
- Snitt og fasadetegninger
- Solforhold før og etter
- 3D modell

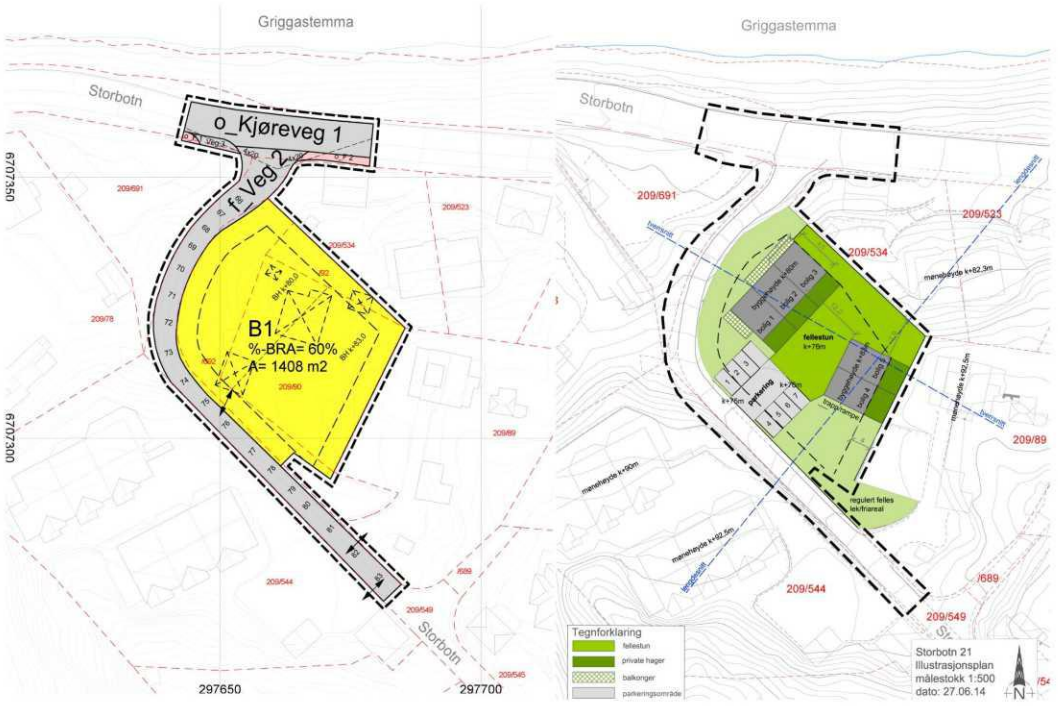


BERGEN
KOMMUNE

Vedtatt reguleringsplan og illustrasjonsplan

Tillatt utnyttelsesgrad

B1
%-BRA = 60%
A= 1408m2
(Maks BRA 844m2)



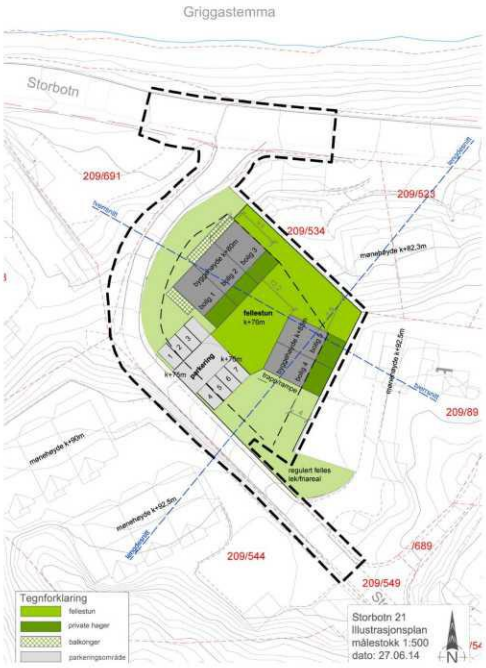
BERGEN KOMMUNE

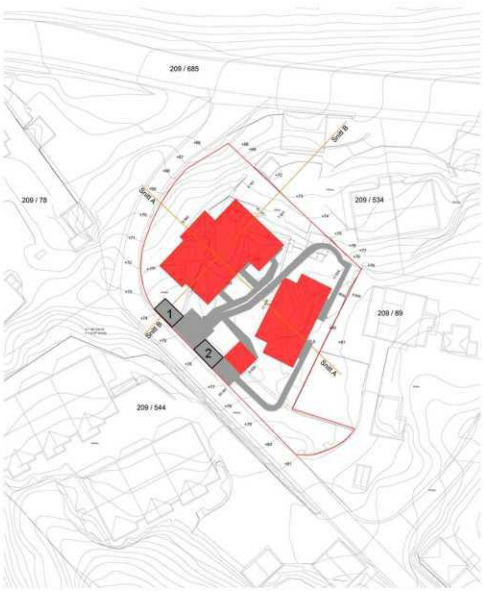
Vedtatt illustrasjonsplan og planlagt bebyggelse

Tillatt utnyttelsesgrad

B1
%-BRA=60%
A= 1408m2
(Maks BRA 844m2)

BRA 3-manns bolig = 189,5 m2
BRA 2-manns bolig = 112,4 m2
BRA avfall / sykkel = 20,3 m2
Totalt = 322,2 m2
%-BRA = 22,8 %





BERGEN KOMMUNE

Vedtatt illustrasjonsplan og planlagt bebyggelse

Tillatt utnyttelsesgrad

B1
%-BRA=60%
A= 1408m2
(Maks BRA 844m2)

BRA 3-manns bolig = 189,5 m2
BRA 2-manns bolig = 112,4 m2
BRA avfall / sykkel = 20,3 m2
Totalt = 322,2 m2
%-BRA = 22,8 %





BERGEN KOMMUNE

Utomhusplan



BERGEN KOMMUNE

Snitt



BERGEN KOMMUNE

Fasader

3-manns bolig



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

Tegningsnr.: A40-1

Revisjon nr.: –

Type tegning: Fasader 3-mans bygg

Prosjekteringsgruppen

ARK: Sartor & Drange

Fase: søknadstegninger

Sartor Drange

Tiltakshaver: Bergen Kommune Etat for utbygging

Prosjekt: kommunale utleieboliger storbotn 21

Dato opprettet: 13.02.25

Målestokk / Format: 1:100 A2

Gnr./Bnr./Festenr.: 209/90,92,692

Dept.: CMAC

Kontroll: SS

Prosjektnr.: 108

Tegningsnr.: A40-1

Revisjon: –

Tegningstittel: Fasader 3-mans bygg

BERGEN KOMMUNE

Fasader
2-manns bolig



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør

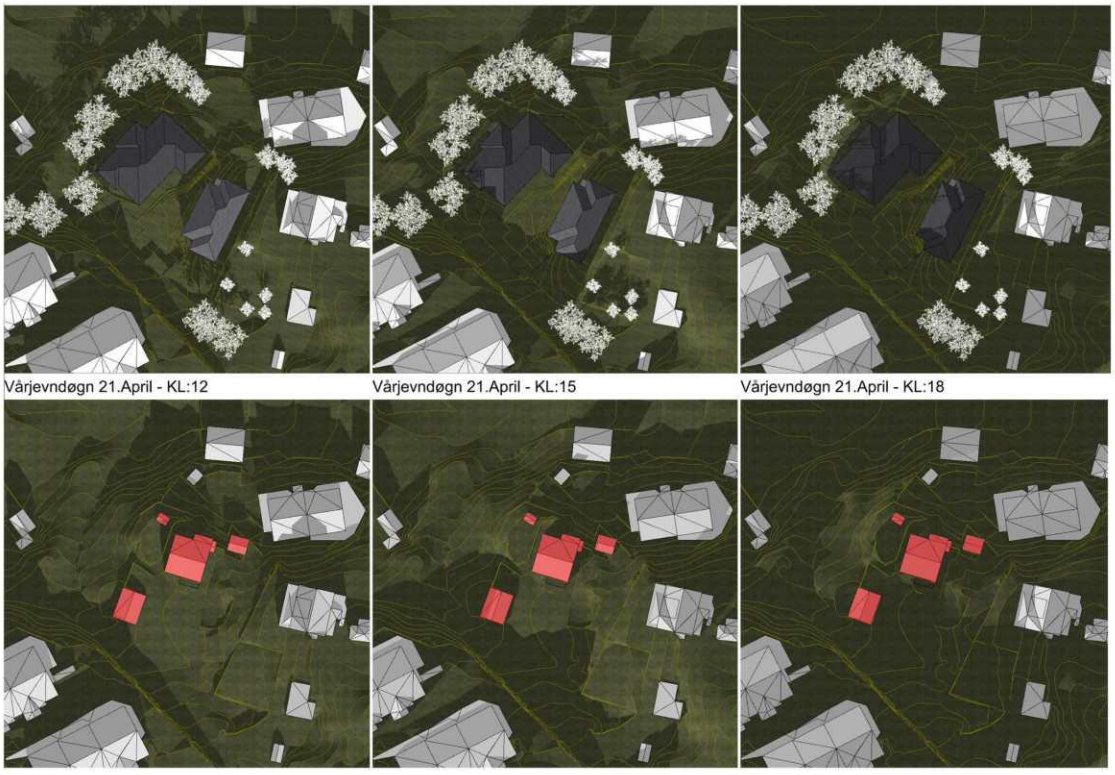


Fasade mot øst

Tegningsnr.: A40-2
Revisjons nr.:
Type tegning: Fasader 2-mans bygg
Prosjekteringsgruppen: ARK Sartor & Drange
Fase: søknadstegninger
Sartor Drange
Tiltakshaver: Bergen Kommune Etat for utbygging
Prosjekt: kommunale utleieboliger storbotn 21
Dato opprettet: 13.02.25
Målestokk / Format: 1:100 A2
Gnr./Bnr./Festenr.: 209/90,92,692
Dept.: CMAC
Kontroll: SG
Prosjektnr.: 108
Tegningsnr.: A40-2
Revisjon: -
Tegningstittel: Fasader 2-mans bygg

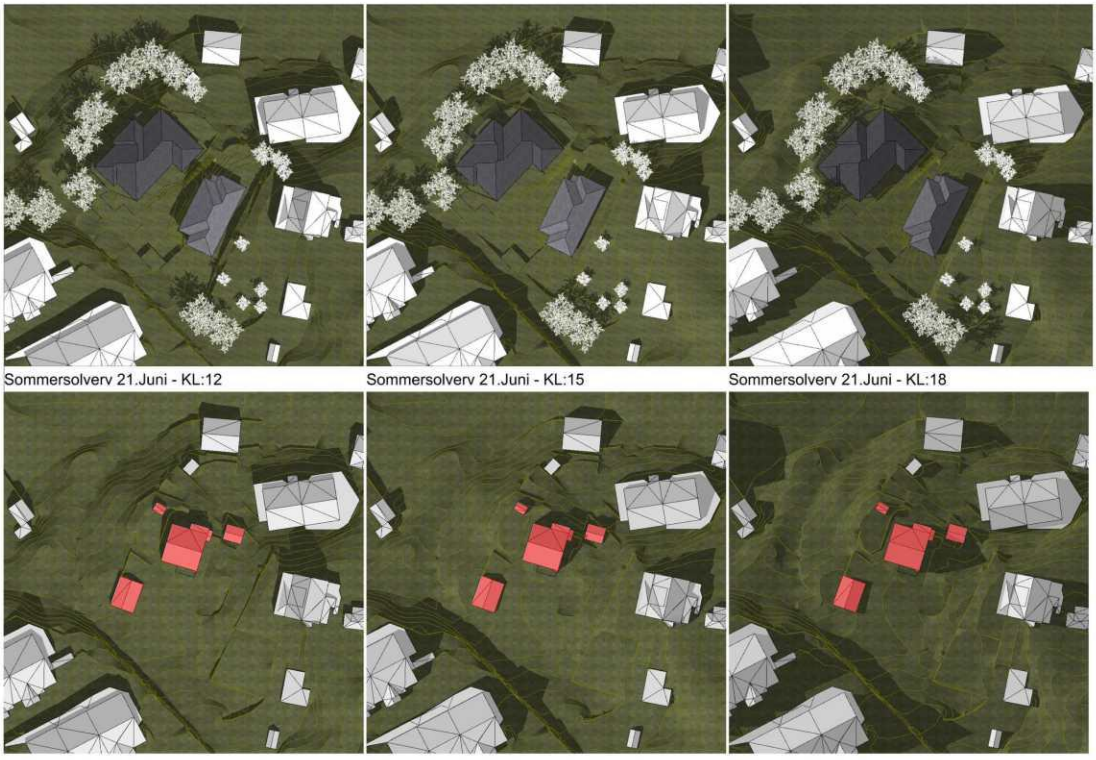
BERGEN KOMMUNE

Sol/skygge vår



BERGEN
KOMMUNE

Sol/skygge sommer



BERGEN
KOMMUNE

3D visualisering







Prosjekt: **Prosjektnavn**	Kontroll prosjekt: Sign.: CMcC Kontroll: SS
Tiltakshaver: **Bergen Kommune Etat for utbygging** kommunale utleieboliger, storbein 21	Gnr./Bnr./Festenr.: **209/90,92,692**
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf: 56 31 36 90	Sartor Drange
	Dato: 18.03.25
Tegning: 3D/visualisering	Målestokk: -
	Tegningsnr.: **A72-101** Rev.: -

BERGEN KOMMUNE

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen

BERGEN
KOMMUNE

- Spørsmål og innspill fra salen

BERGEN
KOMMUNE

Avslutning

Kontaktinfo prosjekt:

- Rådgiver Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold
  Eli Synne M. Eckholm
  eli.eckholm@bergen.kommune.no

- Prosjektleder Etat for utbygging:
  René Alexander Herstad
  rene.herstad@bergen.kommune.no

- Prosjektleder Sartor & Drange AS:
  Svenn Smøraas
  shs@sartordrange.no

Denne presentasjonen og mer informasjon om prosjektet finner du på kommunens hjemmeside→ klikk HER eller skanne QR-kode:

BERGEN
KOMMUNE

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:
Storbotn 47 A, 5106 Øvre Ervik
Gnr. 209, Bnr. 544, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 920 13 991

E-post: glenn.sivertsen@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.
