PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SØNDRE BELLEVUEVEIEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra sameie

Kommunal Informasjon

Tegninger og dokumentasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Søndre Bellevueveien 19, 5019 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166,166, bnr. 1572,1572, snr. 3,0

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3445 **Eiendomsverdi ref nr:** EM5280

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

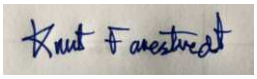
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet over 2 plan, i byggets 2. og 3. etasje.

2. etasje inneholder: Entre, gang, allrom/trapp, soverom, kjøkken, bad/vaskerom og stue. Utgang til altan fra stue.

3. etasje inneholder: Trapp/gang, bad og 2 stk. soverom. Utgang til takterrasse.

Bad/vaskerom i 2. etasje er fra 2018 og bad i 3. etasje fra 2016. Ny varmtvannsbereder og varmepumpe ble installert i 2018. Kjøkkeninnredning er fra ca. 2010.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Opplyst at det er tilhørende garasje på 17 m².
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Bolighus over 3 plan + u-etasje og loft. Bygget i 1937.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, terrengforhold, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter mm. er ikke tilstandsvurdert i rapporten. Dette er i henhold til forskrift til avhendingslova.

Sameiet Søndre Bellevueveien 19 (org nr925 378 208), består av totlat 3 boligseksjoner.

Tomten er felles for sameiet.

Ligger i et attraktivt og veletablert boligområdet på Bellevue.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

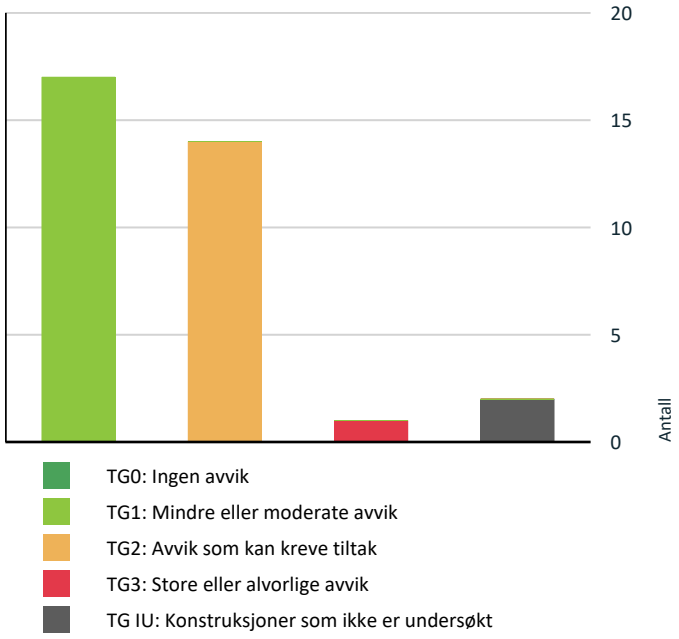
- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

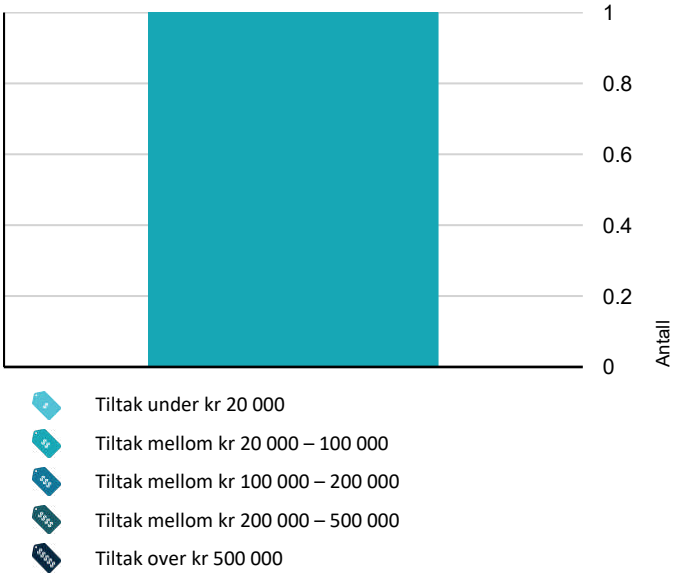
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold:
Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler
Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke-destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > 1 stk. terrassedør 2. etasje	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Veggkonstruksjon - Mur	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Skorstein over yttertak	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør og terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Takterrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral nr. 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon (med svak helling), tekket med asfaltpapp.
Opplyst at det ble lagt nytt taktekking i 2007. Utført av Blikkenslager og taktekker Robert Slettmo AS.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset tegl pipe, kun besiktiget fra gateplan.

Tilstandsrapport

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Pipen har noe overflateslitasje.
• Eldre plakklodd/bly.
• Pipen har høyde på ca 0,5 meter (eller lavere) over taket. For tak med en helning på mindre enn 6 grader (flatt tak), er kravet at pipen skal stikke minst 1 meter opp fra takflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overflate vedlikehold av pipe påregnes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må plakklodd (beslag overgang pipe/taktekking) skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Forhold vedrørende pipens høyde over yttertak må avklares med feiervesen (om det er behov for til-tak eller ikke).





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende enkelfalset trekledning.

Opplyst fra eier:
Når det gjelder råteskader i utvendig bordkledningen, kjenner vi kun til to små råteskader på 3. etasje (takterassen).
Kledningen mot vest (3. etasje) er skiftet for ca. 10 år siden.
Kledningen mot vest (2. etasje) er skiftet for ca. 5 år siden.
På fasaden mot sør er råtne bord skiftet i 2025.
Kledningen mot øst (terasse 2. etasje) er skiftet for ca.10 år siden.
Ellers er bord med råteskader løpende skiftet på yttervegger.

Info fra takstmann:
Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Enkelte (et par stk) kledningsbord har antydning til råteskader.
• Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Vedr. kledning: Eldre kledning kan generelt ha begrenset resterende levetid selv om den tilsynelatende ser bra ut, og erfaringsmessig må man påregne punktutskifting av ett og annet bord med visse mellomrom/tidsintervaller. Det kan være store variasjoner på hvor lenge kledning varer, ut fra forhold som kvalitet på trevirke, hvor ofte det har blitt utført vedlikehold, vind/vær retninger mm.

Ved kontroll av utvendig kledning gjøres det oppmerksom på at det er visuell besiktelse, og stikkprøver der man har mulig adkomst uten bruk av stige/stillas. Følgelig er satt tilstandsgrad på eldre kledning med forbehold vedr. overnevnte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det påregnes punktutskifting på enkelte kledningsbord med råte.
• Ellers utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.



TG IU Veggkonstruksjon - Mur

Beskrivelse

Murvegg (antatt Leca) på del bakside bolig, største del av denne er bekledd med knotteplast utvendig, og terreng for tilkomst mot/ved denne del av bolig er ikke tilgjengelig for inspeksjon (svært bratt terreng, må eventuelt "klatere" for å komme til bakside), følgelig settes det "TGIU" (Tilstandsgrad ikke undersøkt) for yttervegg av mur bakside bolig.

Vær klar over at det ved "TGIU" (Tilstandsgrad ikke undersøkt) er risiko for skjulte feil/mangler.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere isolerglass vinduer i trekarmer.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noen eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 2 Ytterdør og terrassedør

Beskrivelse

Ytterdør: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør 3. etasje (nr. 1 av 2 i 3 etasje): Isolerglass i karm av trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre ytterdører med noe slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold bør påregnes, og utskifting kan på sikt bli aktuelt uten at eksakt tidspunkt kan angis.

TG 1 1 stk. terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør 3. etasje (nr. 2 av 2 i 3 etasje): Isolerglass i karm av trevirke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 3 1 stk. terrassedør 2. etasje

Beskrivelse

Terrassedør 2. etasje: 2-fløyet panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje og fuktskade på nedre del av terrassedør (det er påmontert plater av plexiglass utvendig som beskyttelse)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan tekket med sanarfil eller tilsvarende under terrassebord. Rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Noe skjevhetet og slitasje på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

• Skjevhet på rekkverk bør om mulig rettes.
• Overflate vedlikehold påregnes.

TG 2 Takterrasse

Beskrivelse

Takterrasse i 3 etg, tekket med "Hey'di SK 3000 S" selvklebende membran under terrassebord (tekking opplyst å være fra 1995). Rekkverk av trevirke og fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Skifer fliser i entre, gang og allrom, linoleum belegg på kjøkken,
parkett i stue, furugulv på soverom, heltre gulv i 3. etasje. Varmekabler i entre.
Vegger: Malt platekledning, malte overflater, tapet, malt strie.
Himling: Malt platekledning, malt duk, hvite huntonit takplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe slitasje på parkettgulv.
• Bom i noen skifer fliser.
• Noe knirk registrert i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sliping/behandling av parkettgulv kan vurderes, evt. utskifting etter eget ønske.
• Skifer fliser med bom bør utbedres.
• Knirk i gulv kan reduseres ved å feste gulvplater, ytterligere tiltak kan bli nødvendig.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2 og 3 etasje, og er i det store og hele over terreng.
Mindre del av entre har mur mot terreng utvendig, i en høyde på under 1 meter (usikkert om dette klasifiseres som "Rom under terreng" i.h.h.t forskrift, men det er uansett utført enkel overflate kontroll her).

Det er åpen mur innvendig i del av entre (følgelig er det ikke utført "hulltaking")
Det ble utført søk på muren ved bruk av "Protimeter MMS fuktindikator", ingen utslag på denne under befaring.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og 2 stk. vegger. Resterende vegger og tak har malt platekledning. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj, servant med møblement, speil og belysning. 101 L bereder og røropplegg for vaskemaskin.
Opplyst at arbeidet ble utført av Ernst Knudsen, rørleggerarbeid Svalland VVS.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på to vegger, resterende vegger og tak har malt platekledning. (Kott med berder/røropplegg har enkle "uinnredete" overflater)
Skapdører (mot kott med bereder) er plassert i definert våtsone, men disse er opplyst å være overflatebehandlett med våtromsmaling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler. (Kott med berder/røropplegg har enkle "uinnredete" overflater)

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj, servant med møblement, speil og belysning. 101 L bereder og røropplegg for vaskemaskin i kott bak skapdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Av kosmetisk betydning. Utbedring av servant kan bli aktuelt på et senere tidspunkt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Sentral/skap for rør i rør system.
Opplyst at arbeidet ble utført av Ernst Knudsen, rørleggerarbeid Svalland VVS.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

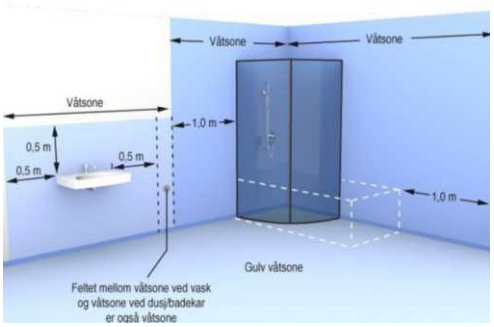
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Dør og vannfordelerskap er plassert i definert våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke uvanlig at en dør el vannfordelerskap er plassert innenfor definert våtsone, ofte fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer for å sikre mot potensielle skader.
• Et vannfordelerskap kan plasseres i våtsonen på badet, men det må da være vanntett, og monteres forskriftsmessig for å unngå vannskader. Arbeidet må utføres av fagfolk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Sentral/skap for rør i rør system.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyglans fronter. Eik benkeplate og porselensvask.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator og oppvaskmaskin.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, være oppmerksom på dette.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe slitasje på benkeplate.
• Noe slitasje og krakelering i porselensvask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Slitasje på benkeplaten bør vurderes utbedret, avhengig av bruk og ønsket standard.
• Utbedring eller utskifting av vask kan bli aktuelt på et senere tidspunkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i veggluke i kott under trapp.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger i 2. etasje, samt ventilasjon via ventiler i vinduer 3. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert over døren mellom entre/gang.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmesentral nr. 2

Beskrivelse

Varmepumpe plassert i trappegang 3. etasje med ukjent alder og servicehistorikk.
Det anbefales å få fagperson til å kontrollere funksjon og vedlikeholdsbehov.

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 Varmtvannstank

Beskrivelse

101 L varmtvannstank er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.

Tilstandsrapport

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent. Det er utført en del arbeider på det elektriske anlegget, blant annet installasjon av varmekabler i vindfang/gang i 2007 samt arbeider i forbindelse med bad i 2016 og 2018.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, for varmekabler vindfang/gang utført i 2007, bad fra 2016, og for bad fra 2018.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Det er kun mindre del av denne leilighet som har "tilfylt terreng" mot mur, det er opplyst at det er benyttet selvdrenerende Leca kuler dette parti.
Resterende del av bygning (under denne leilighet) har ukjent drenering.

Tilstandsgrad er hovedsakelig satt ut fra forhold som alder, og det tas spesifikt forbehold om at det ikke er utført kontroll i etasjer under denne leilighet (egen bo-enhet under).

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.
Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Ikke mulig adkomst bakside bolig for vurdering av terrengforhold (med mindre man "klaterer")
grunnet bratt og utilgjengelig terreng, følgelig settes TGIU på dette punktet.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).
Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig risiko forhold:
• Utvendige trapper/murer tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk.

Altan:
• Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 85 cm på altan og 90 cm på takterrasse.

Innvendig trapp:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav.
• Innvendig trapp mangler rekkverk på deler av nedre trappeløp.

Innvendig miljø:
• Takhøyde i 3. etasje er på ca. 220 cm, dagens krav til takhøyde er på 240 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Utvendig risiko forhold.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har risiko iht. fall ulykker.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav bør det monteres sikring/rekkverk i.h.t dagens regelverk. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Altan.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig trapp.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav. Lav ganghøyde er upraktisk.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (takhøyde).
• Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Garasje på 17 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

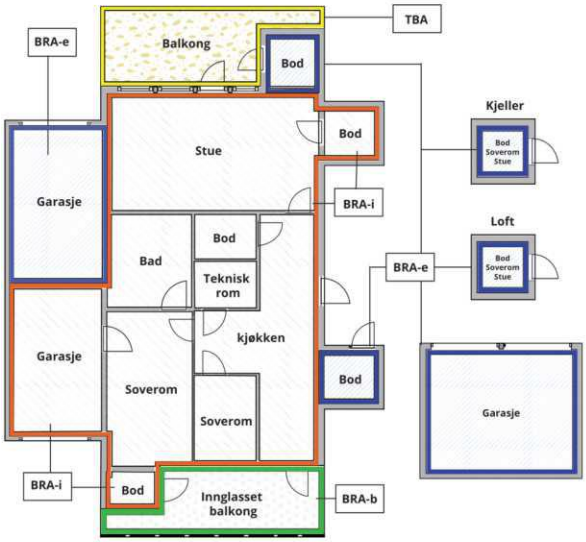
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	88			88	6
3. etasje	40			40	25
SUM	**128**				**31**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, allrom/trapp, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, utgang til altan fra stue		
3. etasje	Trapp/gang, bad, 2 stk. soverom, utgang til takterrasse		

Kommentar

Arealer pr rom:

2. etasje.
- Entre 5,80 m²
- Gang 5,60 m²
- Allrom/trapp 10,60 m²
- Soverom 10,10 m²
- Kjøkken 13,70 m²
- Bad/vaskerom 3,80 m²
- Stue 35,80 m²

- Altan på 6,00 m² (TBA)

3. etasje.
- Trapp/gang 7,30 m²
- Bad 4,90 m²
- Soverom 19,60 m²
- Soverom 6,40 m²

- Takterrasse 25,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.6.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Keld Hyldig og Kjell Andreas Wolff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	166	1572		3		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Søndre Bellevueveien 19

Hjemmelshaver
Hyldig Keld, Wolff Kjell Andreas

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	166	1572	0	0	736 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Søndre Bellevueveien 19

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til på Bellevue/Kalfaret med sentral beliggenhet og kort vei til Haukeland sykehus og Bergen sentrum.
Området har gode turmuligheter med enkel tilgang til blant annet Fløyen, Blåmanen, Rundemanen og Ulriken via Isdalen.
Barnevennlig området med barnehager og Skansemyren idrettsplass i nærområdet, samt gode kollektivforbindelser med buss og bybane.

Om tomten

Tomearealet er felles for sameiet.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Diverse faktura	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	03.07.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EM5280

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260362
Addresse	Søndre Bellevueveien 19		
Postnr.	5019	Sted	BERGEN
Selgers navn	Kjell Andreas Wolff		
Selgers navn	Keld Hyldig		

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?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1992

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93352708

Våtrom

Initialer selger:
K A
K H

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:

Nytt bad 3 etg. 2016, Ernst Knudsen, rørleggerarbeid Svalland VVS. Nytt bad 2. etg. 2018. Ernst Knudsen, rørleggerarbeid Svalland VVS.

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:

Faktura med beskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av byggfirma Ernst Knudsen. Kjenner ikke detaljert til hva som ble brukt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av begge bad. Alt av rør og sluk ble skiftet.

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:

Varmekabler lagt på begge bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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:

Begge bad (se over). Nytt kjøkken i 2010. Montering av kran og avløp ble gjort av rørleggerfirma, men finner ikke dok for dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bad: Se over. Usikker på hvem som gjorde arbeidet på kjøkken i 2010

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:

Nytt takbelegg 2007. Utført av Blikkenslager og taktekker Robert Slettmo AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

Beskrivelse:

Huset er fra 1936/7 og det er flere gulv/tak som er litt skjeve. Ikke registrert endringer i dette i de 34 årene vi har bodd i huset.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gjenetablering av takterasse i 1995.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sivilarkitekt Karsten Sogge og sivilarkitekt/tømrer Olav Eggereide.

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

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:

Varmekabler vindfang/gang 2007, bad 2016, bad 2018.

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:

Faktura, samsvarserklæring

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

Beskrivelse:

Fasadeendring godkjent 1995, tilbygg godkjent 2006.

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

☐ 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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra tak ved mye nedbør. Avskallinger.

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

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

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

Elektrisk dør 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Finnes i kommunens byggesaksregister.

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

Beskrivelse:

1. Avtale om bruk av strøm til lys og port i garasje samt lys i kjeller for seksjon 3, fra seksjon 1.2. Eier av seksjon 2 har hatt noe fuktproblemer i yttergang vinterstid. Ikke registrert problemer med dette i seksjon 3.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
K A
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ifølge vedtekter har hver seksjonseier ansvar for vedlikehold av yttervegger tilknyttet seksjon, herunder maling. Hver seksjonseier er også ansvarlig både byggteknisk og økonomisk for de arbeider vedkommende har utført selv i egen seksjon.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.08.2026

Signert av *Kjell Andreas Wolff*

Signert av *Keld Hyldig*

Initialer selger:
K A
K H

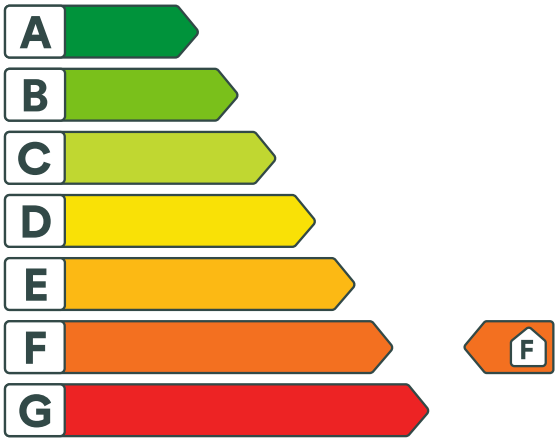
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Søndre Bellevueveien 19, 5019 BERGEN**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333958**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139308506**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **1572**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **307,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 452 kWh**

Søndre Bellevueveien 19, 5019 BERGEN

Detaljering

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

Søndre Bellevueveien 19, 5019 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Søndre Bellevueveien 19

Nabolaget Kalfaret - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	7 min 2.6 km
Akademiet Bergen	19 min
Danielsen Intensivgymnas	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bellevue Linje 11	1 min 0.1 km
Fløen Linje 2	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 1.6 km
Bergen Flesland	23 min

BARNEHAGER

Starefossen barnehage (1-5 år) 18 barn	12 min 0.7 km
Fjellsiden barnehage (1-5 år) 36 barn	12 min 0.8 km
Kalfarveien barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kalfarveien	9 min
Joker Møllendal	15 min

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	21 min
Sjukehusapoteket Haraldsplass	12 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	21 min

SPORT

Svartediket idrettsplass	7 min
Starefossen nærmiljøanlegg	10 min
Sammen Årstad	12 min
Barry's Bergen	21 min

«Bynært, trygt, fint strøk»

— Sitat fra en lokalkjent

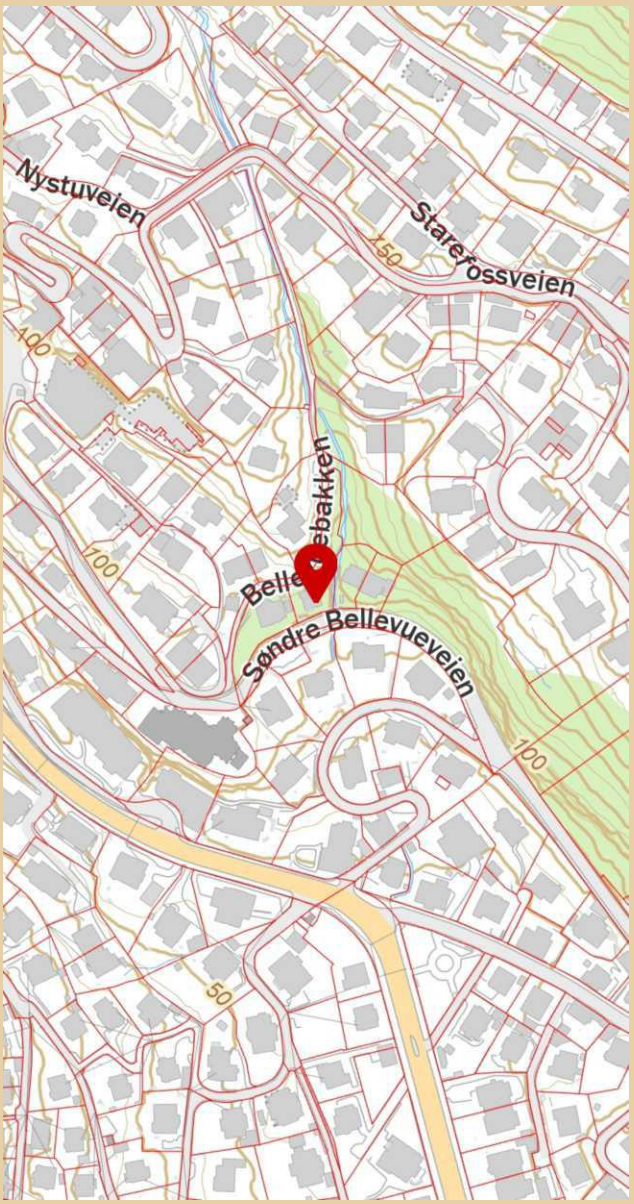
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SØNDRE BELLEVUEVEIEN 19
GNR 166, BNR 1572 I BERGEN

§ 1
SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er:

SAMEIET SØNDRE BELLEVUEVEIEN 19

med forretningskontor i Bergen kommune.

§ 2
SAMEIEANDELER

Sameiet er delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 249/249, fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

Seksjon nr. 1 -	utgjør 65/249
Seksjon nr. 2 -	utgjør 78/249
Seksjon nr. 3 -	utgjør 106/249
Totalt	249/249

§ 3
RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne.

Ingen kan eie mer enn 2 boligseksjoner.

§ 4
FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenhetene i sameiet består av:

3 leiligheter til boligformål, med tilleggsareal.

Følgende er tilleggsareal til seksjoner:

Seksjon nr. 1: Bod i kjeller (jf tegning)
Seksjon nr. 2: Bod i kjeller (jf tegning)
Seksjon nr. 3: Bod i kjeller(jf tegning), garasje (jf tegning)

Bruksenheten kan bare benyttes til det tinglyste formål.

Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesareal.
Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameiere urimelig eller unødvendig ulempe eller skade.

§ 5
ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6
FELLESUTGIFTER

Utgifter og omkostninger ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles som hovedregel mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom en sameier ikke får nytte av utbedring, kan det avtales at det betales etter nytte. Dette krever i det enkelte tilfelle samtykk fra den sameier som vil få økt sin andel.

Utgifter til vedlikehold av garasje skal dekkes i sin helhet av seksjon 3.

Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter kan sameiemøte vedta at hver seksjonseier betaler et månedlig beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret.

§ 7
SIKKERHET FOR SAMEIERNE

Hver av sameierne har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysing og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

§ 8
VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Den enkeltes bruksenhet med eventuelt tilleggsareal skal vedlikeholdes forsvarlig av den bruksberettigete sameier. Hver seksjonseier er ansvarlig både byggteknisk og økonomisk for de arbeider vedkommende utfører/har utført i egen seksjon.

Den enkelte sameier skal utføre renhold av den del av fellesareal som naturlig tilligger bruksenheten, samt renhold av felles adkomst til boligene.

Vedtar sameiet å engasjere valgte tillitsmenn eller innleid hjelp til de forannevnte oppgaver, fordeles utgiftene til dette overensstemmende med sameiebrøk i h.h.t. § 2 foran.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som f.eks. felles elektriske inntak og fordelingsanlegg, felles vann- og avløpsledninger, yttervegger (med unntak av kledning) og yttertak, påhviler hele sameiet. Det samme gjelder eventuell plenklipping og beplantning på fellesareal, renhold av fellesareal og renhold av gate, fortau m.v.

Vedlikehold/utbedring av vinduer med glass, ramme og karm, entre/verandadør, treverk på altan og vannledning til egen boenhet, påhviler den enkelte sameier.

Den eller de som sameierne ved flertallsvedtak i sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til den sameier som berøres av dette.

Det kan vedtas husordensregler i sameiermøtet, som alle sameiere er forpliktet av. Slike vedtak krever kun vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere, forutsatt at vedtaket ikke er i strid med de foranstående bestemmelser i nærværende §.

§ 9
MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen.
Salgsfristen skal være 6 mndr. fra mottak av pålegget.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

Esl. § 26 og § 27 gjelder utfyllende for disse situasjonene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.04.

Styreleder/møteleder skal i god tid varsle sameierne om dato for sameiermøtet og frist for å melde saker som ønskes behandlet i møtet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager, og etter at meldefrist i h.h.t. første avsnitt er utløpt.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen om det settes frem krav om det innen fristen i første avsnitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist enn for vanlig sameiermøte. Fristen skal likevel være minst 3 dager.

§ 11
OM SAMEIERMØTET - STEMMERETT m.v.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles hvis aktuelt:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Valg av styre, styreleder og kasserer
5. Eventuell godtgjørelse til de valgte
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller møteleder velges på sameiemøtet.

Det skal føres protokoll for møtet, med referat av alle saker og gjengivelse av alle vedtak. Protokollen undertegnes av møteleder og en fremmøtt sameier valgt av sameiermøtet.

Med de unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, en - 1 stemme for hver seksjon.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses kun å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår klart at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å møte med en rådgiver, som kun har talerett dersom flertallet på sameiermøtet stemmer for dette.

Styret og forretningsfører har rett og plikt til å være til stede på sameiermøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.
Eventuell revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet.
Alle de i dette avsnitt nevnte personer har talerett.

§ 12
SÆRLIGE FLERTALLSKRAV m.v.

I sameiermøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om

1.* Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.

2.**

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 12 2. ledd 2. punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

3. Vedtak om misligholdsbeføyelser i h.h.t. § 10 foran.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

* Følger av esl. § 28.
** Følger av esl. § 30.

§ 13
STYRET

Alle sameiere er medlemmer av styret. Kun fysiske personer kan være styremedlem.

§ 14
STYREMØTER

Det innkalles til styremøte etter behov eller når et styremedlem krever det.

Styremøtet ledes av styrets leder eller møteleder velges i møtet.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer.

Styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Stemmeberegning skjer som i § 12.

§ 15
STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av fellesanliggender overensstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i sameiermøtet, og det forplikter sameiet utad.

Sameierne forpliktes utad ved det samlete styrets underskrifter.

§ 16
REGNSKAP OG REVISJON

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Kasserer sender hvis aktuelt, regnskap til styret en uke før styremøtet. Styremøtet reviderer regnskapet.

§ 17
TVISTER, TINGLYSING M.V.

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov eierseksjoner.

Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.

For tvister med økonomisk verdi lavere enn 65% av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

Vedtektene for Sameiet Søndre Bellevueveien 19 tinglyses på eiendommen/de enkelte seksjoner under gnr. 166, bnr. 1572 i Bergen.

Nærværende vedtekter for Sameiet Søndre Bellevueveien 19 er vedtatt i sameiermøte den 30.08

Eier seksjon 1
Kjersti Pilebergg

Eier seksjon 2
Cathrine E. Smith

Eier seksjon 3
K. A. Vo

Protokoll årsmøte 2026 for Sameiet Søndre Bellevuevei 19

Seksjonseierne ble pr epost bedt om å melde saker til dagsorden 19. april, vedlagt fulgte også kontoutskrift for fellesinntekter og utgifter. Ingen saker ble meldt, men følgende til orientering:

Eier av seksjon 2 har planer om å male sin vestvegg (mot trappen) i juli og vil sette opp stillas ifb med dette. Ellers ingen planer om større vedlikeholdsarbeider i år.

Tilstede på årsmøtet 30.05.26: Kjell Wolff (snr 1 og 3) og Keld Hyldig (eier snr 1 og 3). Henrik Lie (eier seksjon 2) hadde ikke meldt saker.

ÅRSREGNSKAP 2025:

Rapporten viser inntekter, kostnader, resultat og saldoendringer gjennom året.

SALDOOVERSIKT

Startsaldo januar 2025: 35.558,97 kr Sluttsaldo desember 2025: 49.309,37 kr

INNTEKTER

Ordinære fellesutgifter: Snr 1: 7.836 kr Snr 2: 9.408 kr Snr 3: 12.768 kr

Andre inntekter: Kundeutbytte Gjensidige: 1.726 kr. Ekstra innbetaling Snr 3 (stillas): 17.905 kr Ekstra innbetaling Snr 2 (stillas): 13.345 kr

Total inntekt: 62.988 kr

KOSTNADER

Forsikring: 21.972 kr Strøm kjeller: 500 kr Styrehonorar: 1.000 kr Fana Stillasutleie Faktura 5497: 31.250 kr

Merk: Stillasutleie ble i sin helhet dekket av ekstra innbetalinger fra Snr 2 og Snr 3.

Total kostnad: 54.722 kr

RESULTAT

Sum inntekter: 62.988 kr Sum kostnader: 54.722 kr Årets resultat: +8.266 kr

KONKLUSJON

Økonomien i 2025 viser et positivt resultat. Stillasutleie ble fullt ut dekket av ekstra innbetalinger fra Snr 2 og Snr 3. Kontoen økte fra 35.558,97 kr til 49.309,37 kr gjennom året.

Styrets regnskap er med dette godkjent.

Kontoutskrift:

saldo januar 2025 kr 35.558,97

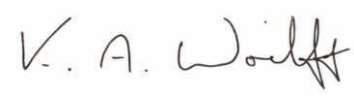
Dato	Bokføring	Forklarende tekst	Ut av konto	Inn på konto
01.01.2025	02.01.2025	Overføring innland nr. 738 fellesutgifter Snr 1		653
01.01.2025	02.01.2025	Kontoregulering nr. 739 Fellesutgifter Snr 3		1 064
02.01.2025	02.01.2025	Overføring innland nr.9900001 fellesutgifter Snr 2		784
01.02.2025	03.02.2025	Overføring innland nr. 743 fellesutgifter Snr 1		653
01.02.2025	03.02.2025	Kontoregulering nr. 744 Fellesutgifter Snr 3		1064
03.02.2025	03.02.2025	Overføring innland nr.4560001 fellesutgifter Snr 2		784
01.03.2025	03.03.2025	Overføring innland nr. 747 fellesutgifter Snr 1		653
01.03.2025	03.03.2025	Kontoregulering nr. 748 Fellesutgifter Snr 3		1064
03.03.2025	03.03.2025	Overføring innland nr.9160001 fellesutgifter Snr 2		784
01.04.2025	01.04.2025	Overføring innland nr. 751 fellesutgifter Snr 1		653
01.04.2025	01.04.2025	Kontoregulering nr. 752 Fellesutgifter Snr 3		1064
02.04.2025	02.04.2025	Overføring innland nr.3720001 fellesutgifter Snr 2		784
24.04.2025	24.04.2025	Giro nr. 1277 Gjensidige Forsikring Asa	1839	
01.05.2025	02.05.2025	Overføring innland nr. 1279 fellesutgifter Snr 2 – strøm kjeller	500	
01.05.2025	02.05.2025	Overføring innland nr. 1280 Kjell Wolff – styrehonorar	1000	
01.05.2025	02.05.2025	Overføring innland nr. 753 fellesutgifter Snr 1		653
01.05.2025	02.05.2025	Kontoregulering nr. 754 Fellesutgifter Snr 3		1064
02.05.2025	02.05.2025	Overføring innland nr.7210001 fellesutgifter Snr 2		784
21.05.2025	21.05.2025	Kundeutbytte 2024 Gjensidigestiftelsen		1726
24.05.2025	26.05.2025	Giro nr. 1281 Gjensidige Forsikring Asa	1831	

06.01.2025	06.01.2025	Overføring Innland 756 fellesutgifter Snr 1		653
06.01.2025	06.01.2025	Kontoregulering 757 Fellesutgifter Snr 3		1064
06.02.2025	06.02.2025	Overføring Innland 34916910001 fellesutgifter Snr 2		784
06.15.2025	06.15.2025	Ekstra innbetaling - Kontoregulering 763 Stillas Snr3	17905	
06.16.2025	06.16.2025	Ekstra innbetaling – Giro 330356 fellesutgifter Snr 2	13345	
06.16.2025	06.16.2025	Overføring Innland 1283 Fana Stillasutleie Faktura 5497	31250	
06.24.2025	06.24.2025	Giro 1282 Gjensidige Forsikring Asa	1831	
07.01.2025	07.01.2025	Overføring Innland 759 fellesutgifter Snr 1		653
07.01.2025	07.01.2025	Kontoregulering 760 Fellesutgifter Snr 3		1064
07.02.2025	07.02.2025	Overføring Innland 89708930001 fellesutgifter Snr 2		784
07.24.2025	07.24.2025	Giro 1284 Gjensidige Forsikring Asa	1831	
08.01.2025	08.01.2025	Overføring Innland 764 fellesutgifter Snr 1		653
08.01.2025	08.01.2025	Kontoregulering 765 Fellesutgifter Snr 3		1064
08.04.2025	08.04.2025	Overføring Innland 20531950001 fellesutgifter Snr 2		784
08.24.2025	08.25.2025	Giro 1285 Gjensidige Forsikring Asa	1831	
09.01.2025	09.01.2025	Overføring Innland 771 fellesutgifter Snr 1		653
09.01.2025	09.01.2025	Kontoregulering 772 Fellesutgifter Snr 3		1064
09.02.2025	09.02.2025	Overføring Innland 44992960001 fellesutgifter Snr 2		784
09.24.2025	09.24.2025	Giro 1286 Gjensidige Forsikring Asa	1831	
10.01.2025	10.01.2025	Kontoregulering 775 Fellesutgifter Snr 3		1064
10.01.2025	10.01.2025	Overføring Innland 774 fellesutgifter Snr 1		653
10.02.2025	10.02.2025	Overføring Innland 10493690001 fellesutgifter Snr 2		784
10.24.2025	10.24.2025	Giro 1287 Gjensidige Forsikring Asa	1831	
11.01.2025	11.03.2025	Overføring Innland 777 fellesutgifter Snr 1		653
11.01.2025	11.03.2025	Kontoregulering 778 Fellesutgifter Snr 3		1064
11.03.2025	11.03.2025	Overføring Innland 87168680001 fellesutgifter Snr 2		784
11.24.2025	11.24.2025	Giro 1288 Gjensidige Forsikring Asa	1831	
12.01.2025	12.01.2025	Overføring Innland 782 fellesutgifter Snr 1		653
12.01.2025	12.01.2025	Kontoregulering 783 Fellesutgifter Snr 3		1064
12.02.2025	12.02.2025	Overføring Innland 50881840001		784

		fellesutgifter Snr 2	
12.24.2025	12.29.2025	Giro 1289 Gjensidige Forsikring Asa	1831
		saldo desember 2025 kr 49309,37	

10. Signaturfelt

Dato: 30.05.26 Signatur:



Dato: 30.05.26 Signatur:



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1572/0/0
Utlistet 24. juni 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
261180176	Grunneiendom	0	Ja	736,0 m²	Usikker	-	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
70310000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1550, BELLEVUEBAKKEN, BOLIGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.05.2024	202220664	< 0,1 % (0,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70310000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	89,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,6 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	2,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	62,8 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	36,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	48,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,9 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	95,6 %
15590000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	2,9 %
15590000	1 - Nåværende	170 - Friområder	1,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10930000	30	BERGENHUS. NYSTUEN OG TILLIGGENDE STRØK	3	-
9400000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1287, 1290 OG 1302, GAMLE KALVEDALSVEIEN 42	3	190030172
63880000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 188 MFL., BELLEVUE	3	201327957
10280000	30	BERGENHUS. OLE IRGENS' VEI, REGULERING AV BREDDE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/1550	139961404	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2025	-
166/1550	301477853	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	08.05.2025	202418627
166/1550	9449132	-	Restaurantbygning kafebygning	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2025	-
166/1550	9449132-1	Tilbygg	Restaurantbygning kafebygning	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2025	871205
166/1550	9449132-1	Tilbygg	Restaurantbygning kafebygning	Bygning godkjent for riving/brenning	08.05.2025	852885
166/1566	300055693	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	17.04.2009	200905093
166/1566	300055688	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	17.04.2009	200905093
166/1534	139308131-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	06.10.2023	202229299
166/1557	139308387-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202312236
166/1557	25605179	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.07.2023	-

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 24. juni 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: 166/1572
Dato: 24.06.2026 Adresse: Søndre Bellevueveien 19

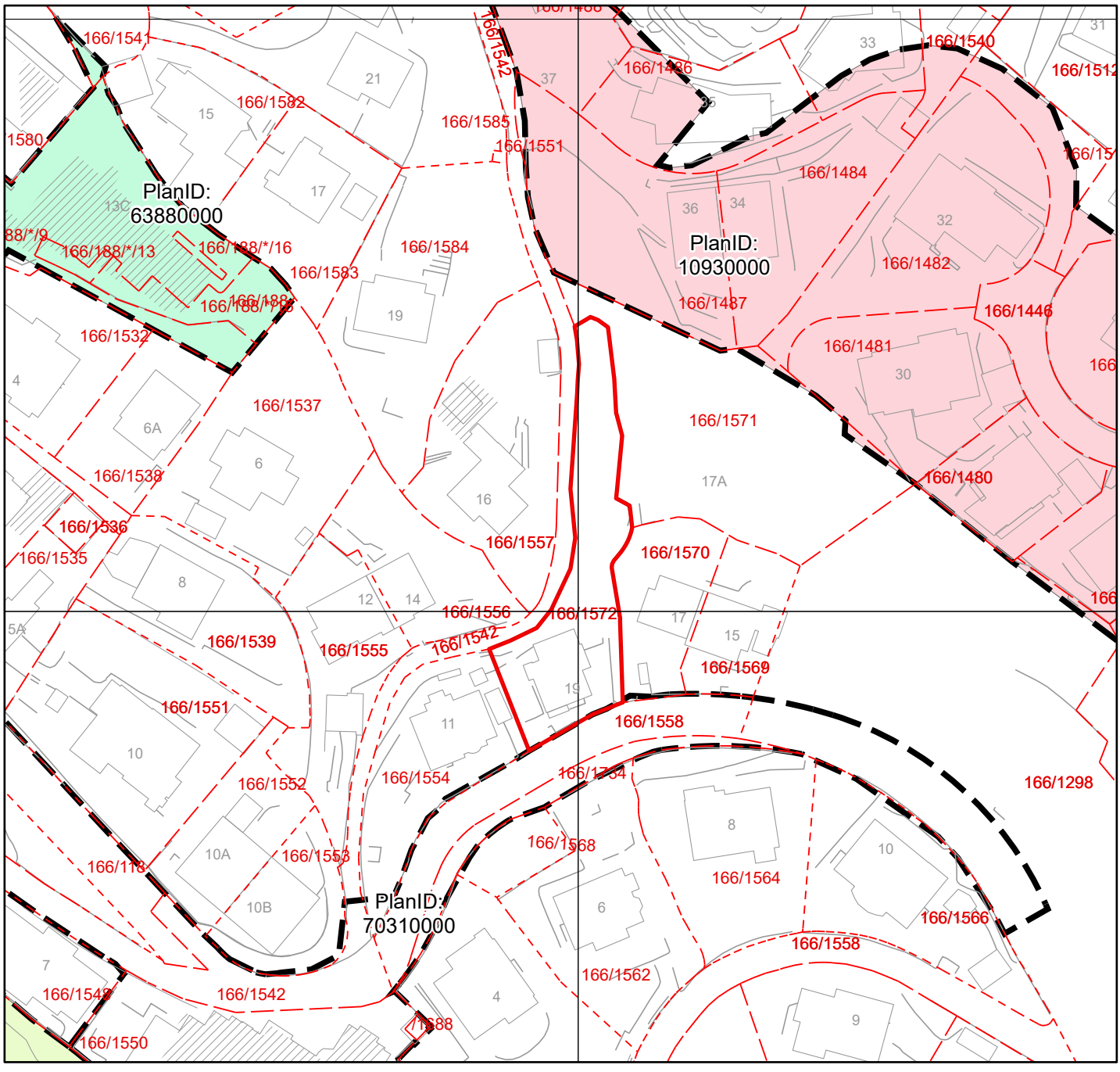
N

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): 70310000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

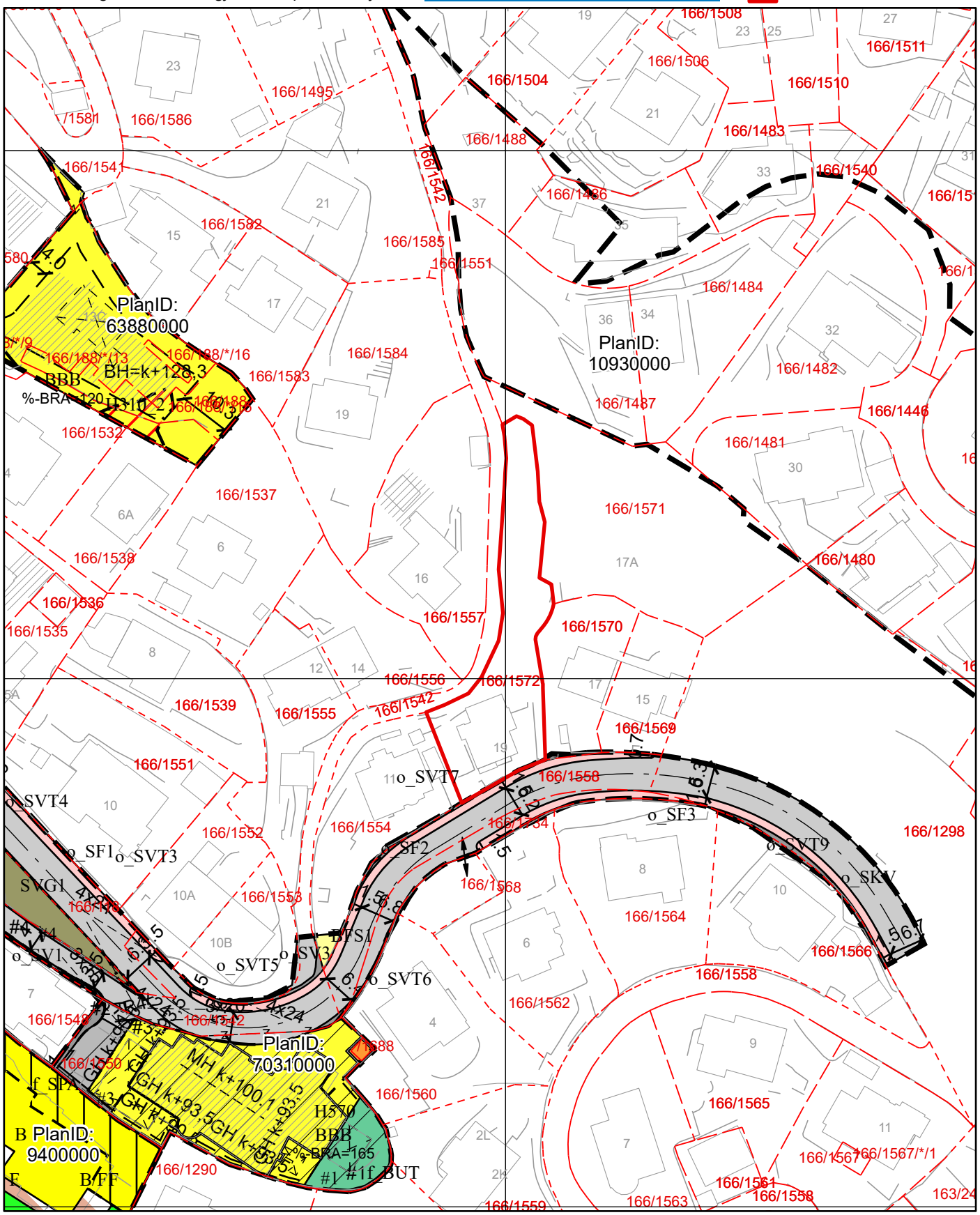
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/1572
Dato: 24.06.2026 Adresse: Søndre Bellevueveien 19

N

PlanID(er): 70310000

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

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Annet friområde

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

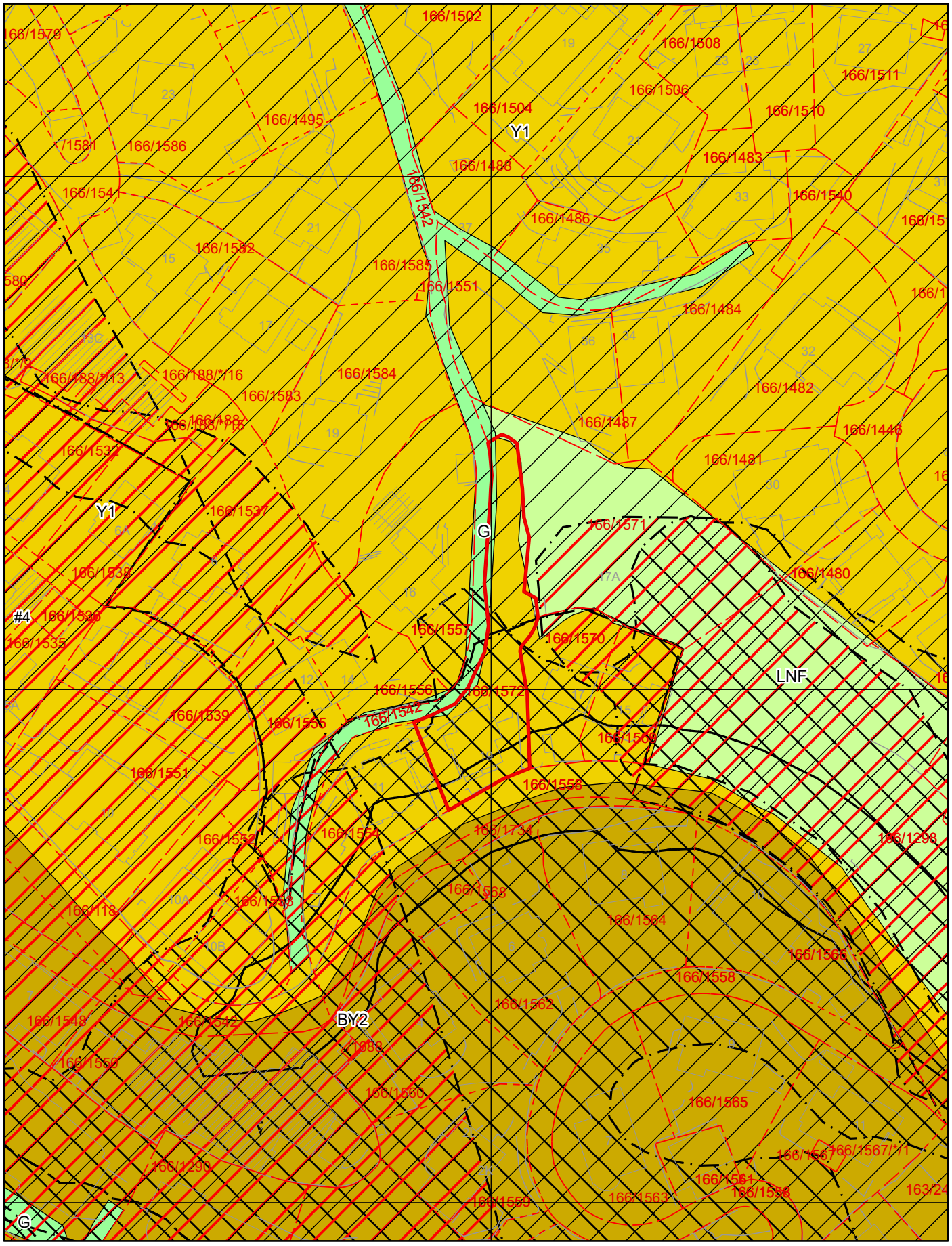
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1572
Adresse: Søndre Bellevueveien 19

BERGEN KOMMUNE

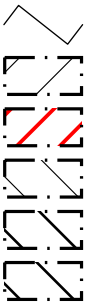
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

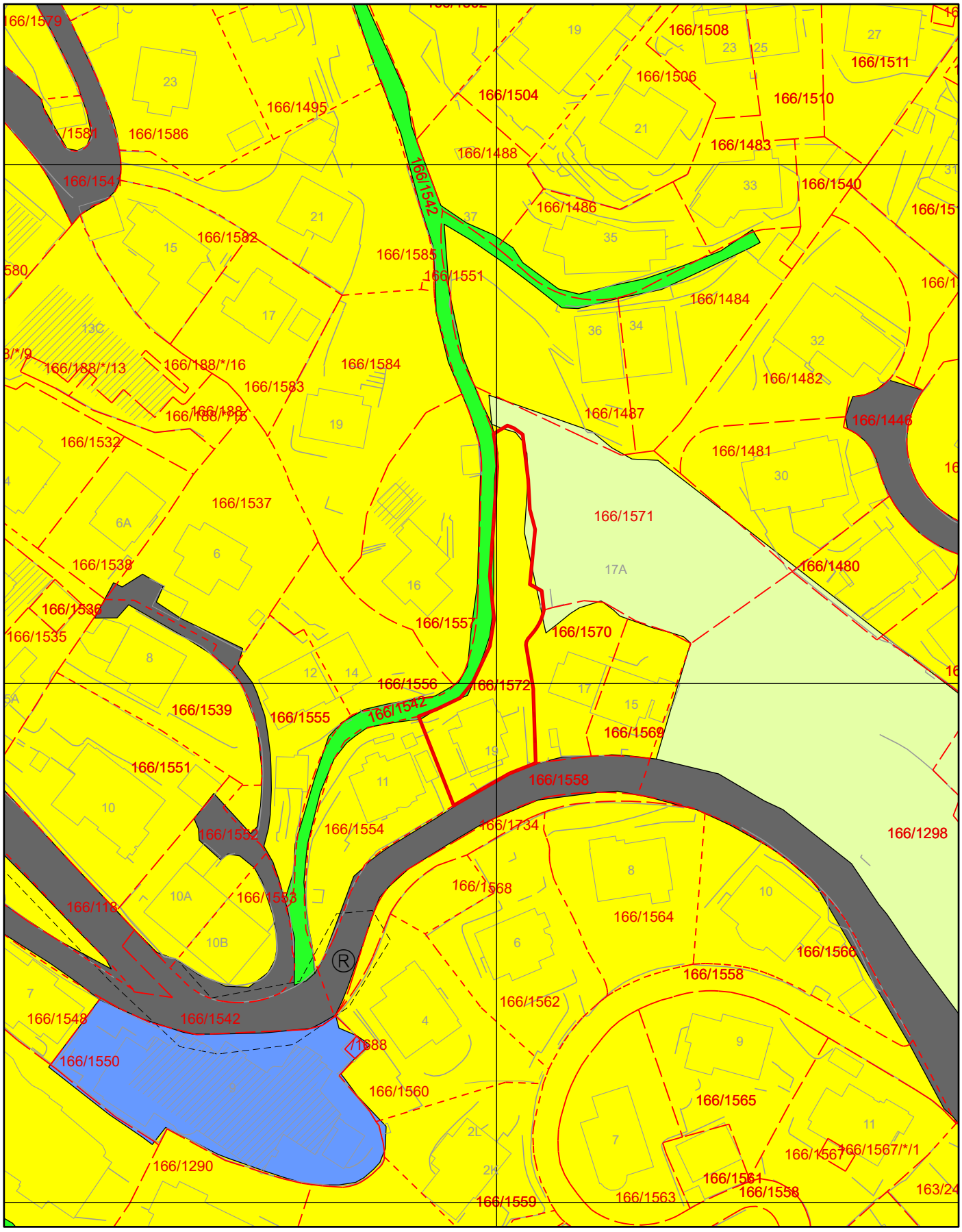
Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1572
Adresse: Søndre Bellevueveien 19

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Kontor (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

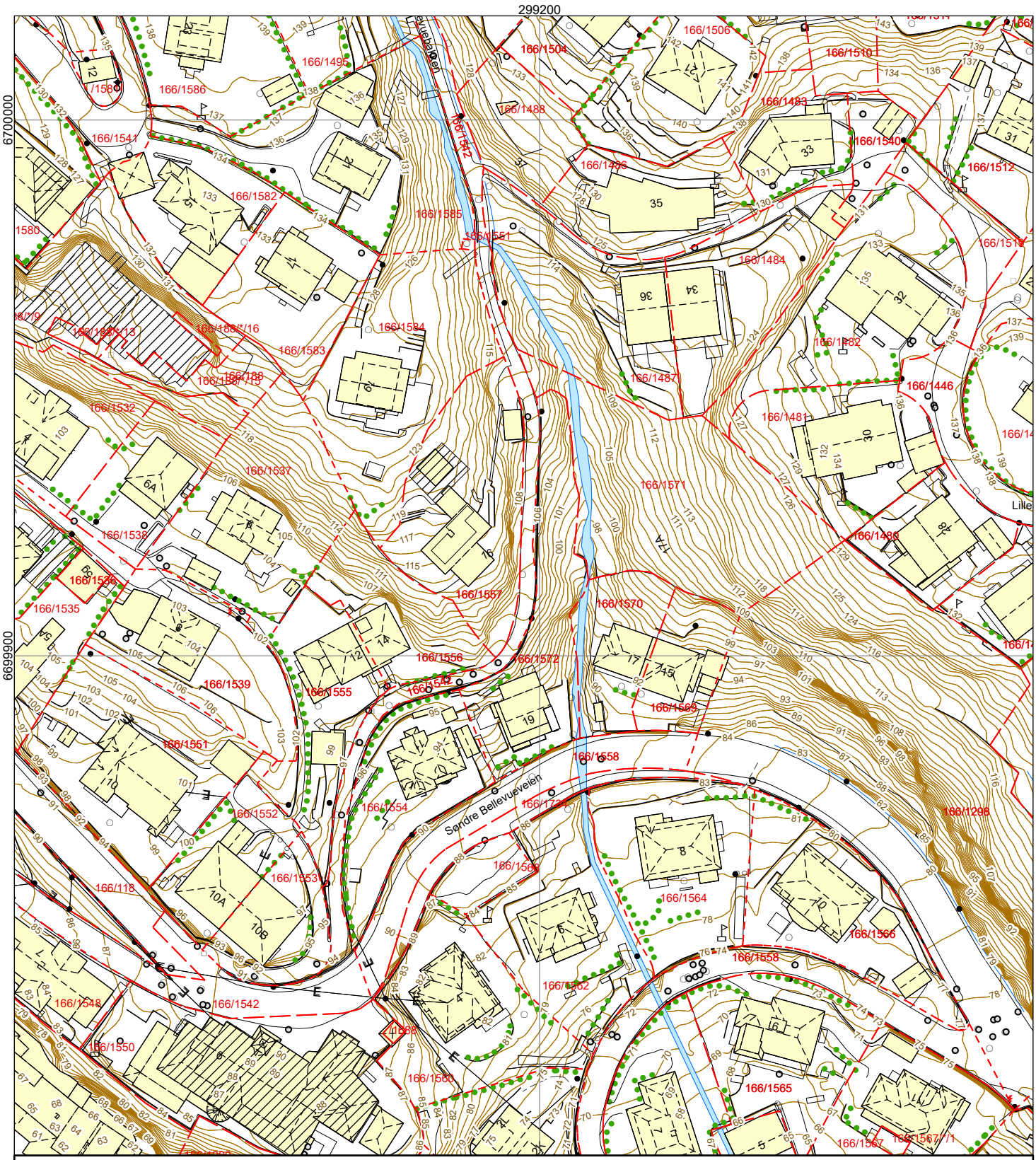
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1572/0/0
Adresse: Søndre Bellevueveien 19

N



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

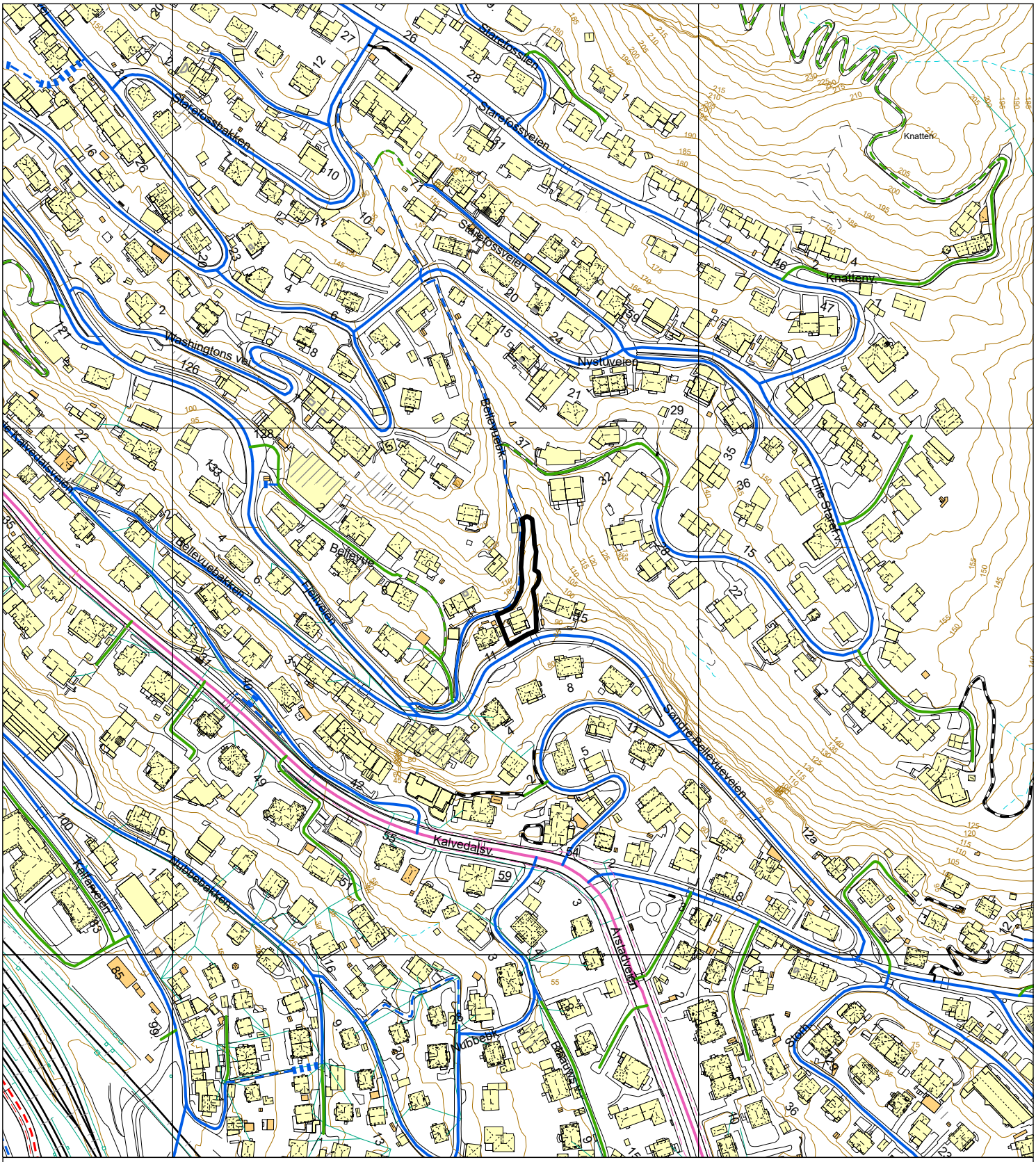
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 24.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1572/0/0
Adresse: Søndre Bellevueveien 19

N

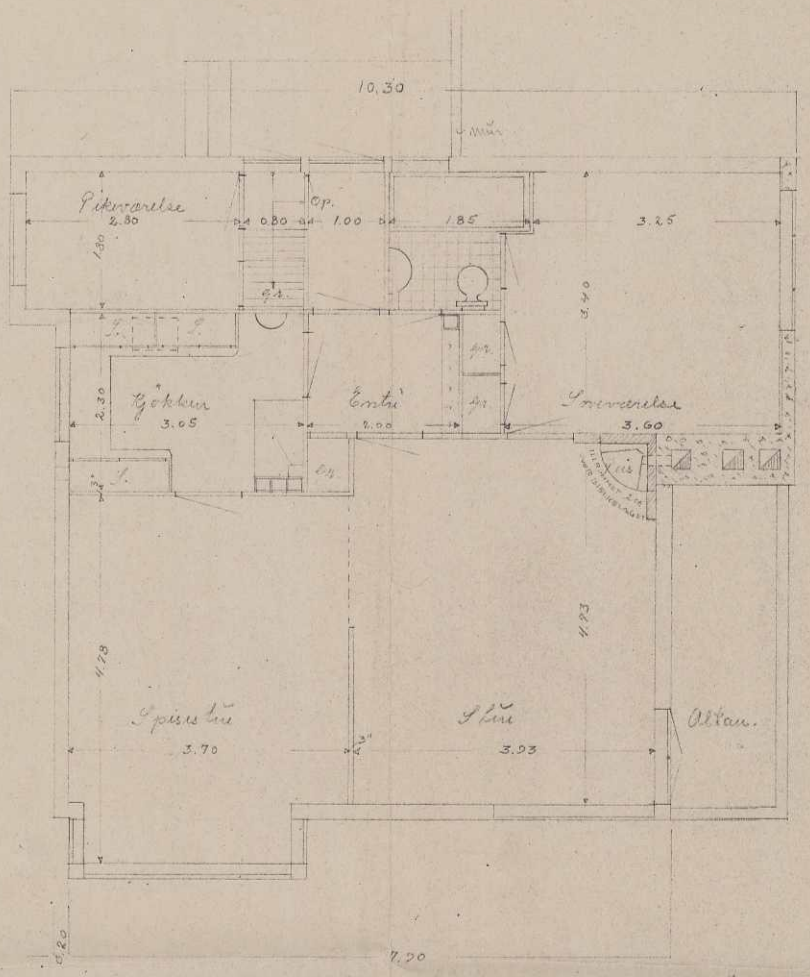


Tegnforklaring - Vegtyper

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

T. f. B 105/36.

STAT
19. OCT. 1936
BYGNINGSINSP.



4. Forslag

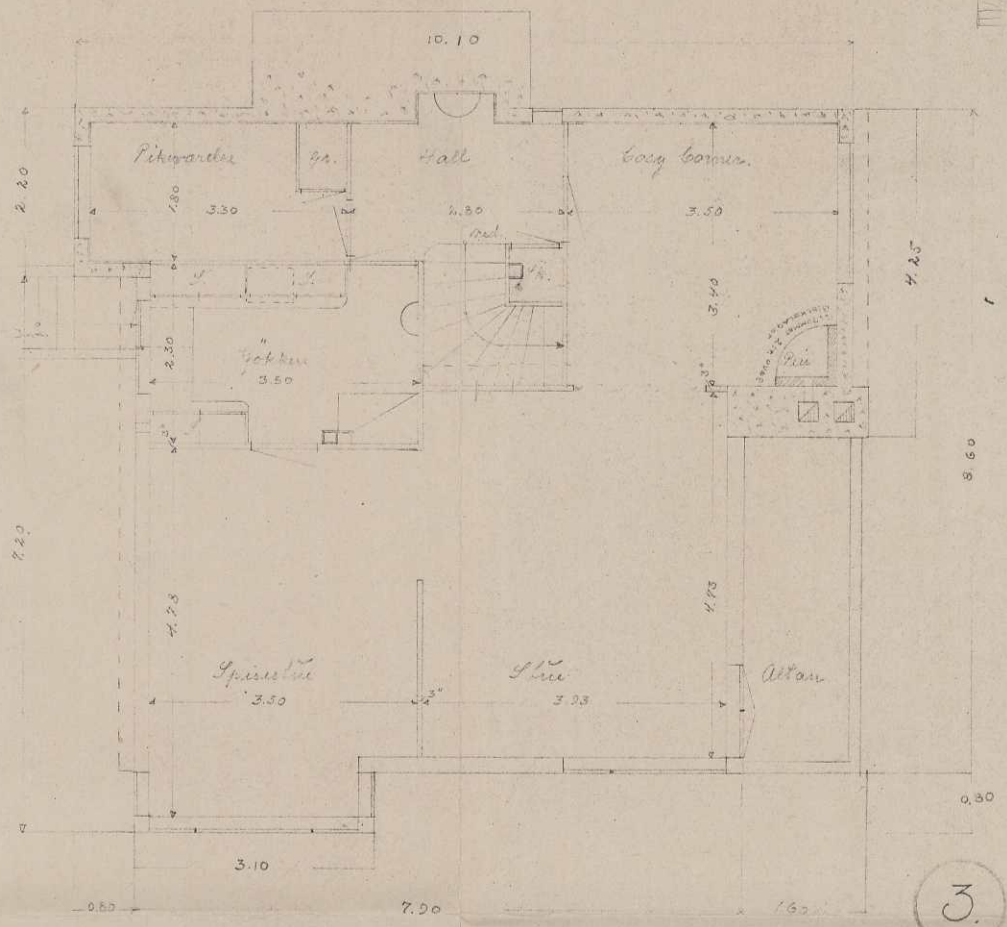
Søndre Bildsmuri nr. 18. 1 mal 1:50.
BERGEN 6 april 36

By. Hadle Olsen
BYGGMESTER

Plan av 2den Etasje.

REVIDERET						

T. I. B. 105/36



LÅNT
19 OCT. 1936
BYGNINGSINSP.

3.

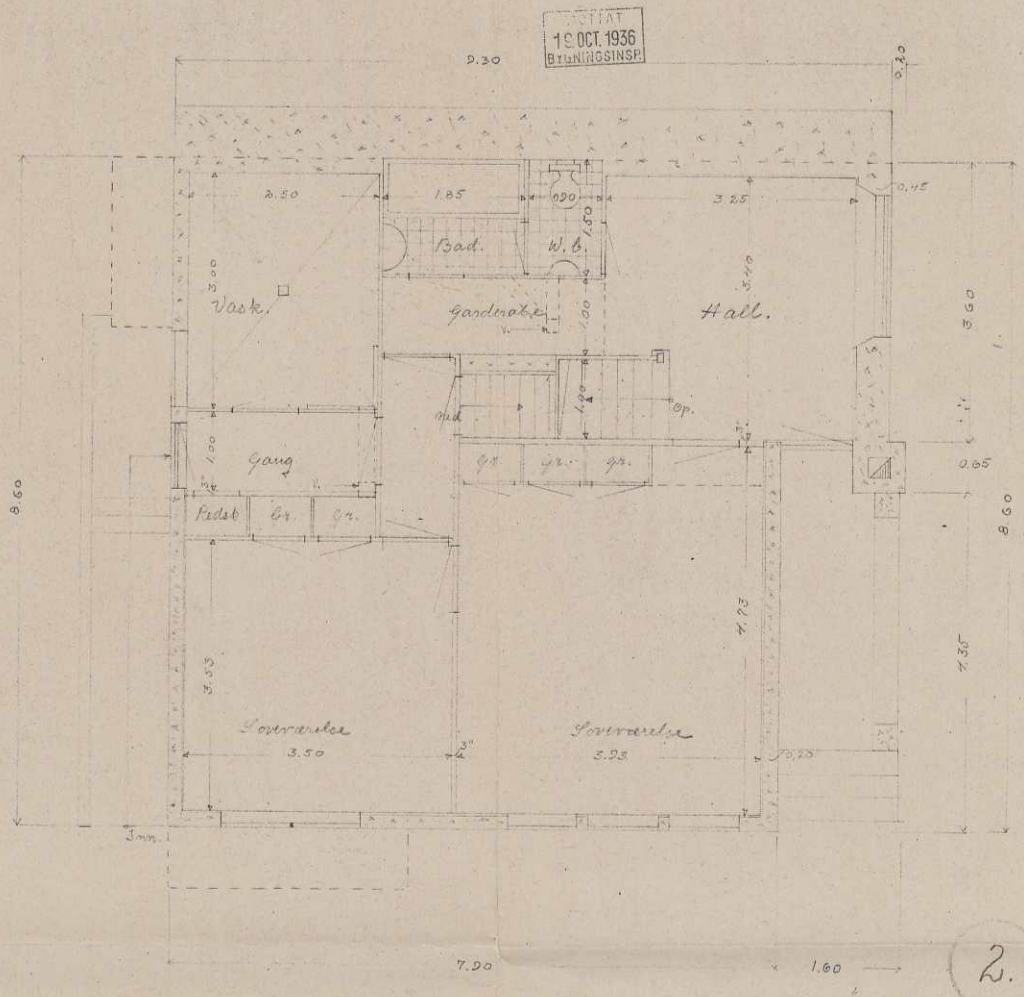
Forslag

Søndre Bebyggelse nr. 19. Mal = 1:50.
BERGEN, 2 april 1936
Bygmester Olsen — BYGGHERRE
ARKITEKT M.N.A.L.

REVIDERET	Nr.	Dato

Plan av 1ste etasje

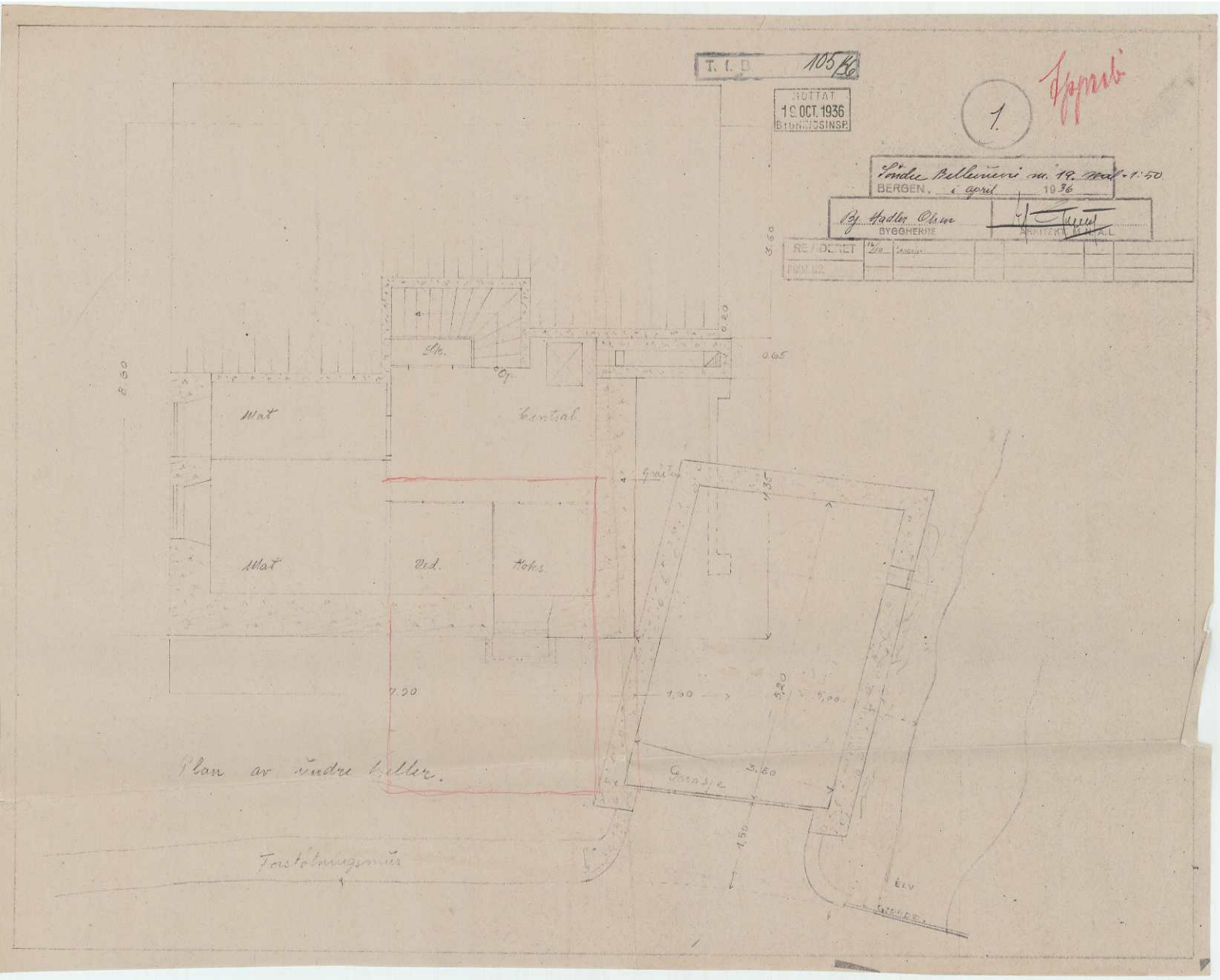
K. I. B. U. nr. 105/36.



2.

Plan av kjelleren. 74 m²

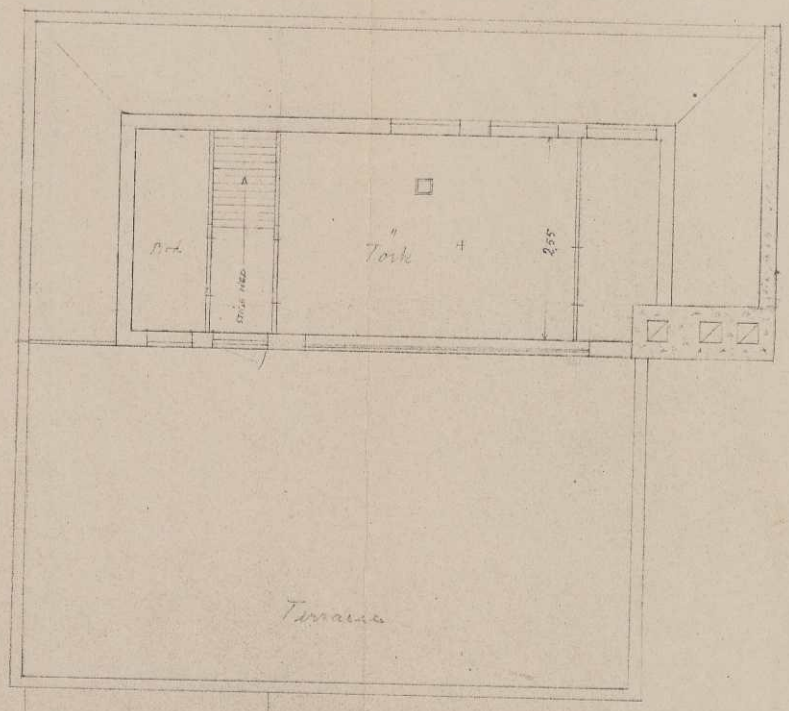
Indre Arna nr. 19. Mål: 1:50.
BERGEN, 1 april 36
By Hather Olsen
BYGGHERRE
ARKITEKT M.N.A.L.
REVIDERT
PROJ.NR.


T. I. B. 105 Kc
MOTTAT
19. OCT. 1936
Brbn. MOSINSP.
1.
Kopi
Søndre Bellevuen m. 19. Mai 1:50.
BERGEN, 6 april 1936
By Haaber Olsen
BYGGHERRE
ARKITEKT MAAL
REVIDERET
PRØVD.
Mat
Kontal
Mat
Ved.
Kaks
Gang
Garasje
Plan av Søndre Bellev.
Fastetningsmur
ELV

Tgnsk-

MOTTATT
13 JAN. 1937
BYGNINGSINSP.

(3)



Tgnsk-

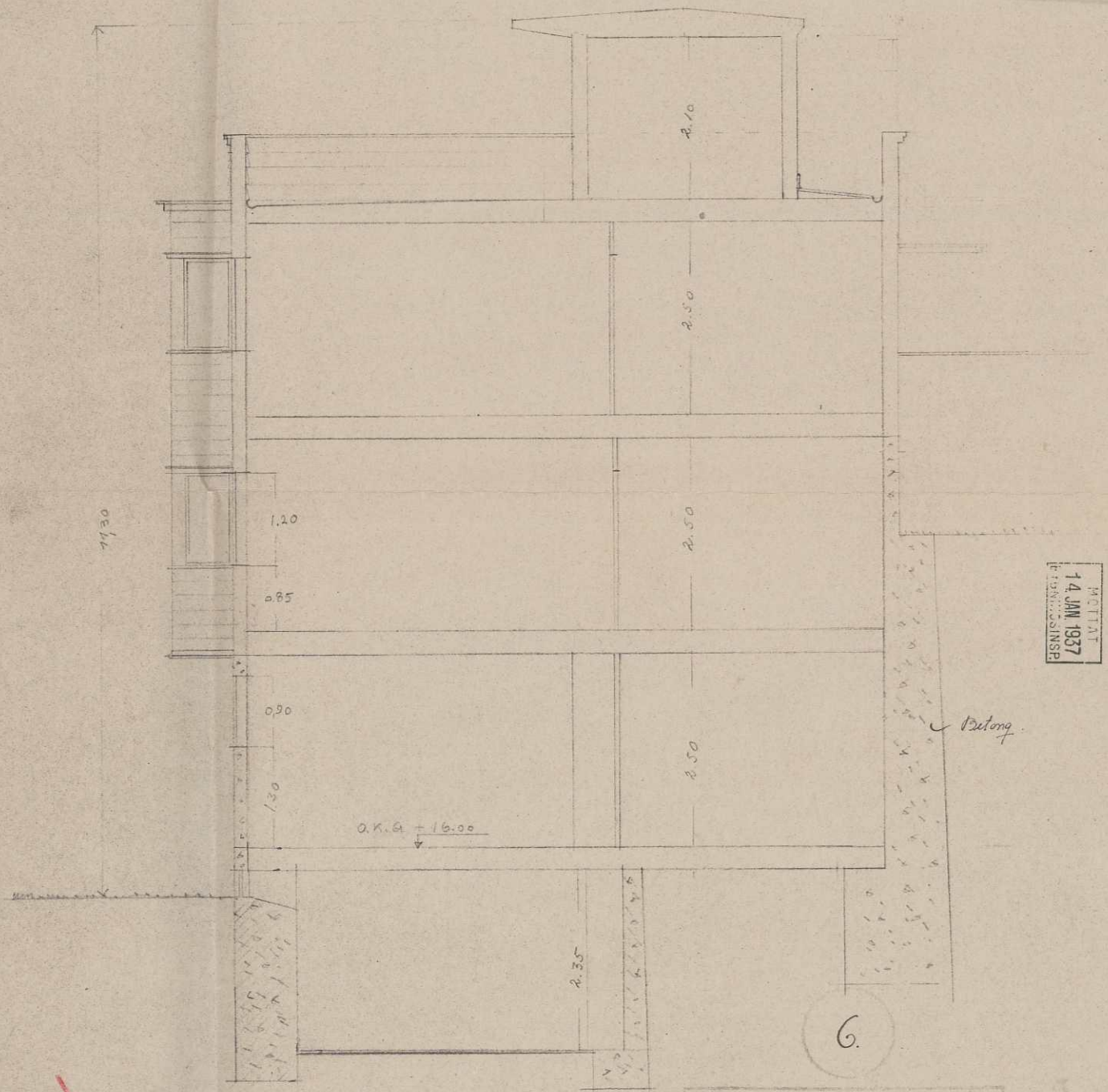
(5)

2. Innsyn

Plan av loft.

Tordre Mellemveien nr. 18. Mål 1:50.
BERGEN, i april 1936
By Hodne Olsen
BYGGHERRE
ARK. M.N.A.L.

REVIDERET	1/4
PROJ.NR.	13/1937



(3)

MOTTAT 14. JAN 1937

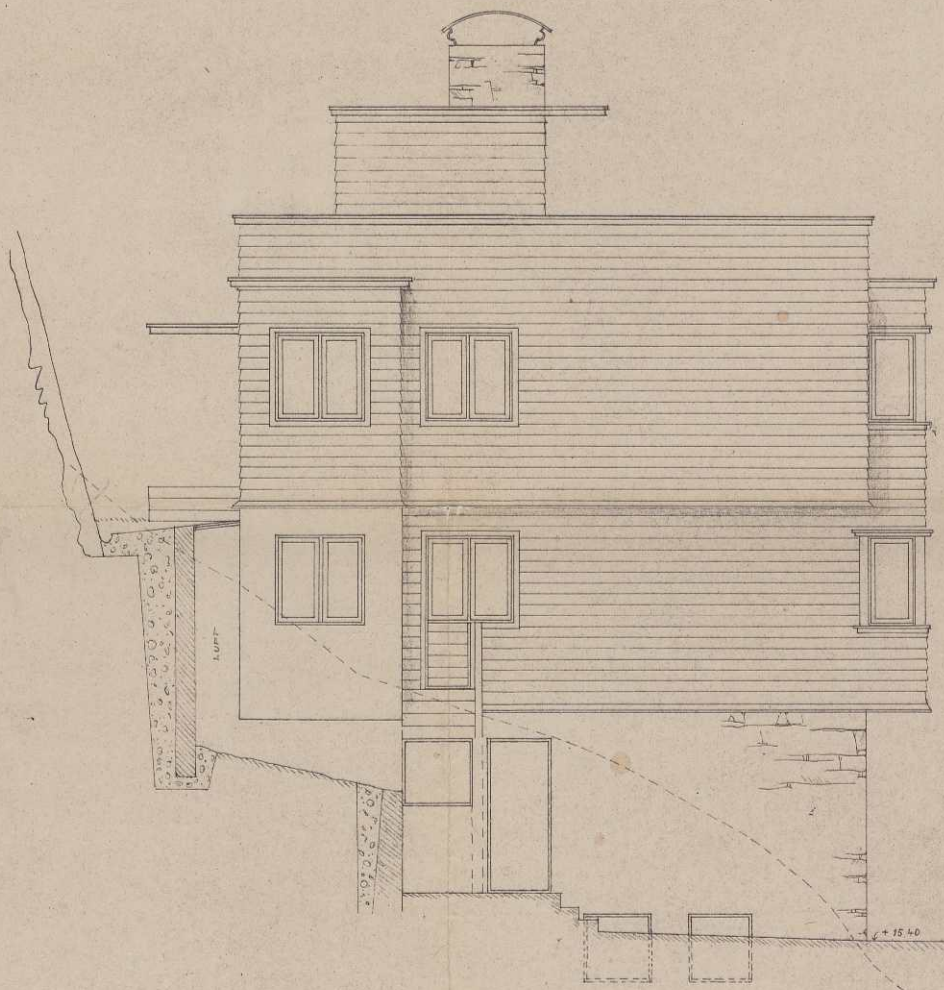
6.

Snitt

Fridtjof Billeruds 19(XII.'36)
BERGEN, 1 april
Pr. Hadler Olsen

MOT
14 JAN. 1937
BYGNINGSINSP.

(3)





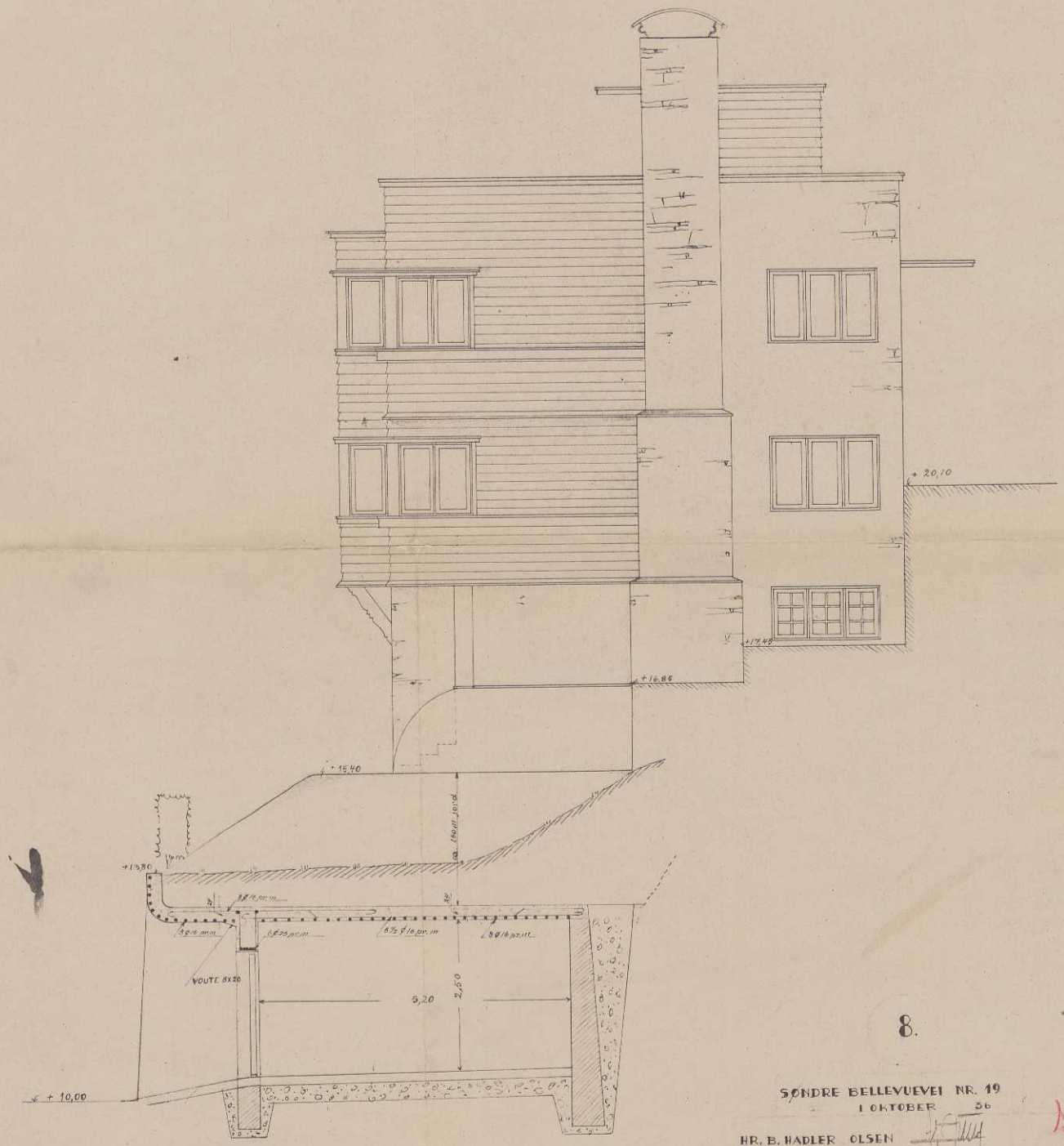
10.

FASADE MOT VEST

SØNDRE BELLEVUEVEI NR. 19
BERGEN. 1 OKTOBER 36
HR. B. HADLER OLSEN

MOTTAT
14 JAN. 1937
BYGNINGSINSP.

(3)



8.

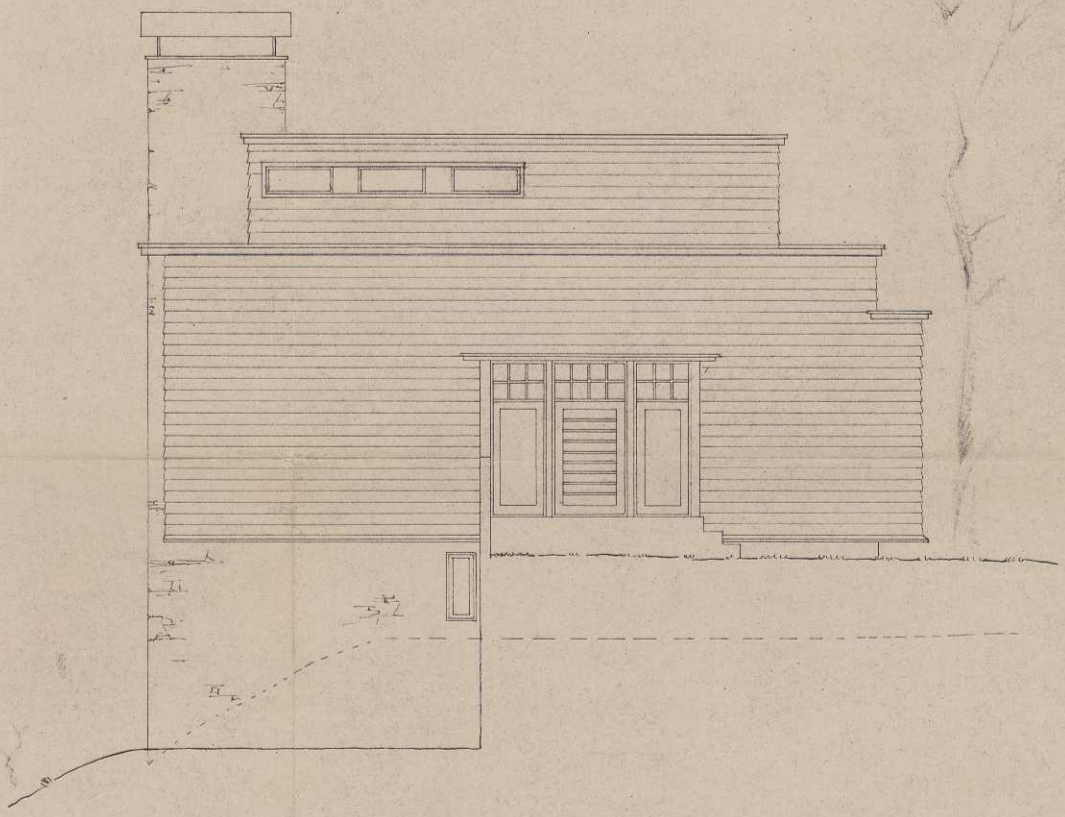
SØNDRE BELLEVUEVEI NR. 19
1 OKTOBER 36

HR. B. HADLER OLSEN

FASADE MOT ØST

(3)

14 JAN 1937
BYGNINGSINSP.



FASADE MOT NORD.

9.

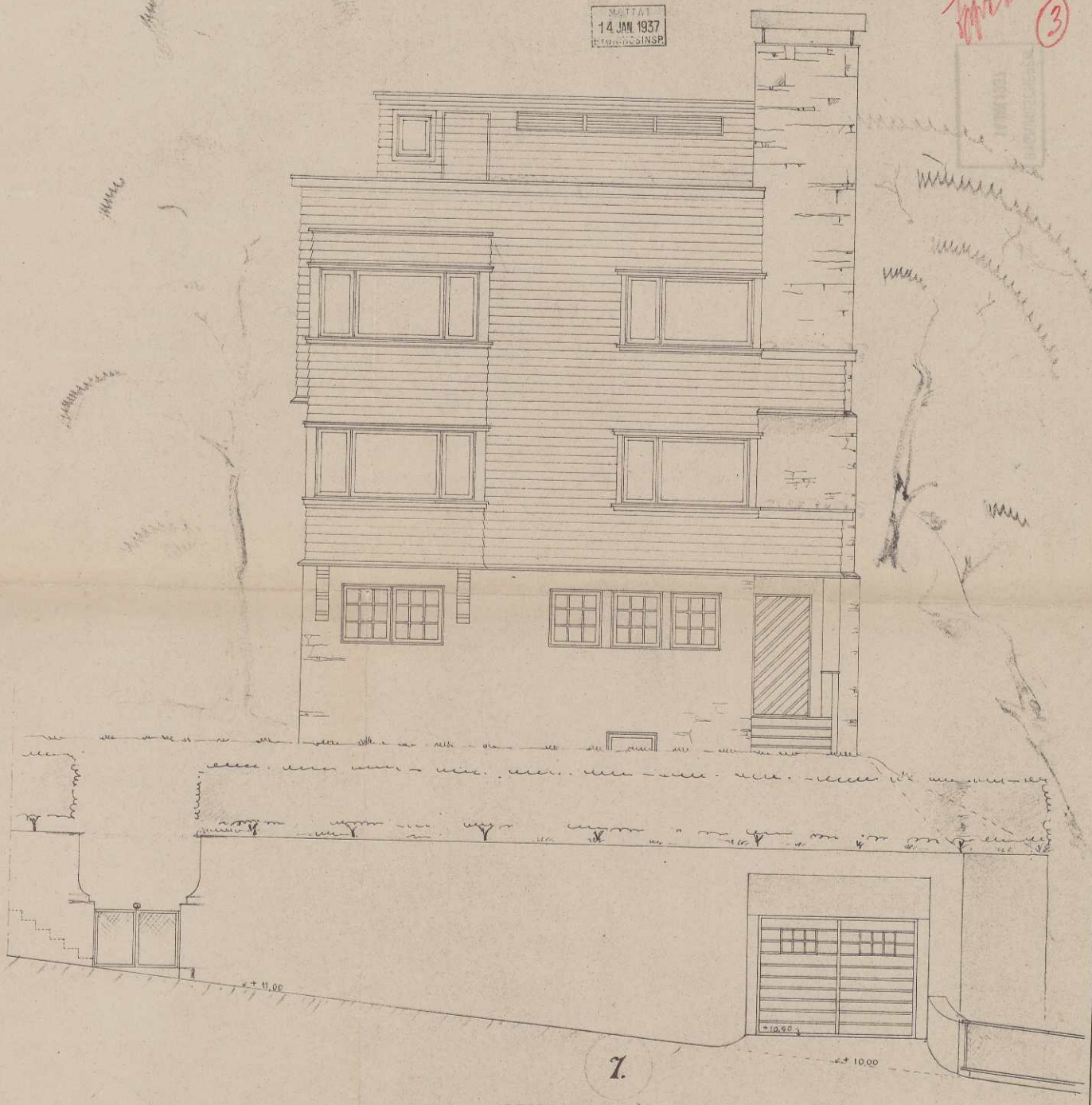
Godkjent

SØNDRE BELLEVUEVEI NR. 19
1 OKTOBER 36
HR. B. HADLER OLSEN

14/10

MOTTAT
14 JAN 1937
BYGNINGSINSP.

Fasade (3)



7.

FASADE MOT SYD

SØNDRE BELLEVUEVEI NR. 19

1 OKTOBER 36

HR. B. HADLER OLSEN

BYGNING

REVIDERT 16/10

PROSJ. 23/10-36

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Gjenpart.

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 19. Søndre Bellevuevei.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 20/5- 1936.
fra hr. Bj Hadler Olsen approberte byggeforetagende:
En to etasjes trebygning

er lovlig.

Der er besiktiget 1. røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1.	gaskomf. 1 centr. ovner	4de etg.	..... komf.	ovner
1ste etg.	gass	— 1. peis. —	5te „	..... —	—
2den „	gass	— 1. peis —	6te „	..... —	—
3dje „	.....	— ..... —	Dessuten	2 W.C & elektr bad.	
		(kfr tinglest deklarasjon.)			

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 30 september 1937.

Einar Pape
bygningsinspektør.

Kan utleveres

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 2den oktober 1937.

20/10 lev. Hadler Olsen

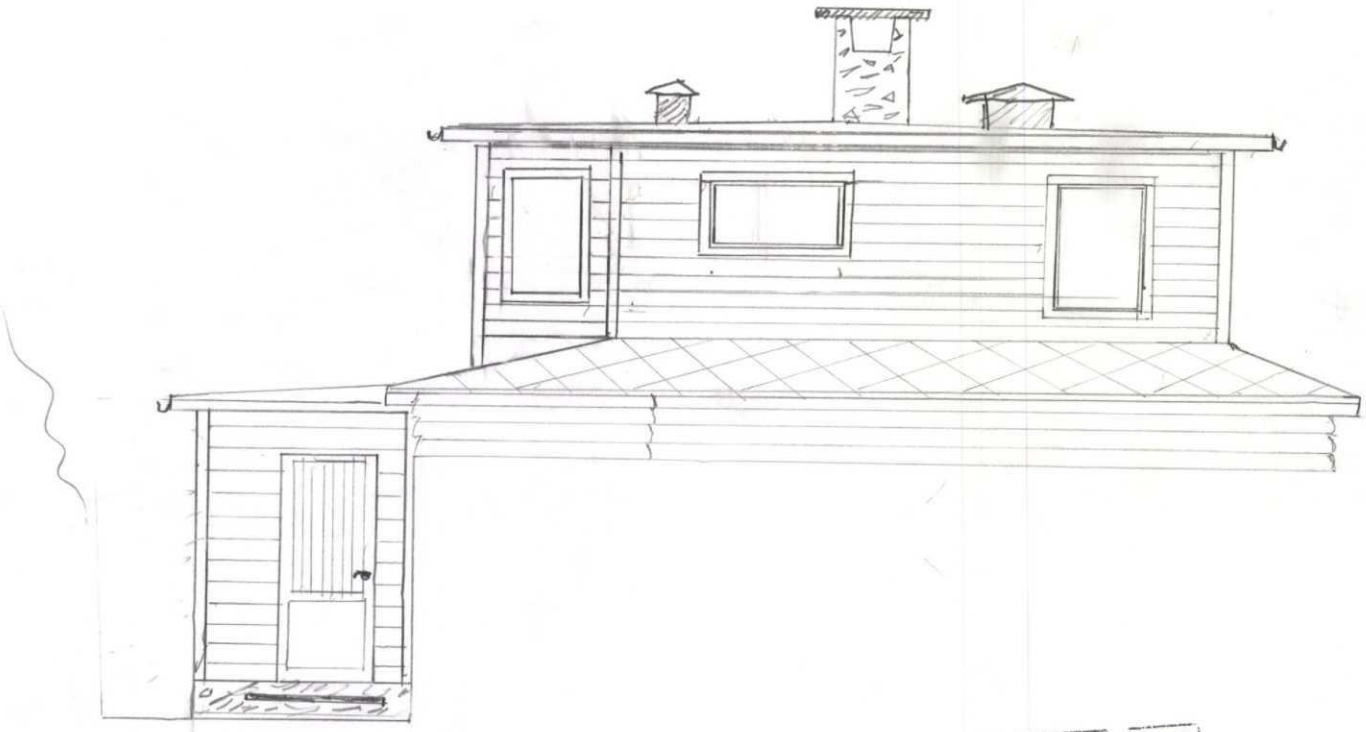
Sverre Madsen
bygningssjef.

1937.

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J.D.B. A/S

BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 02333
APK. NR.

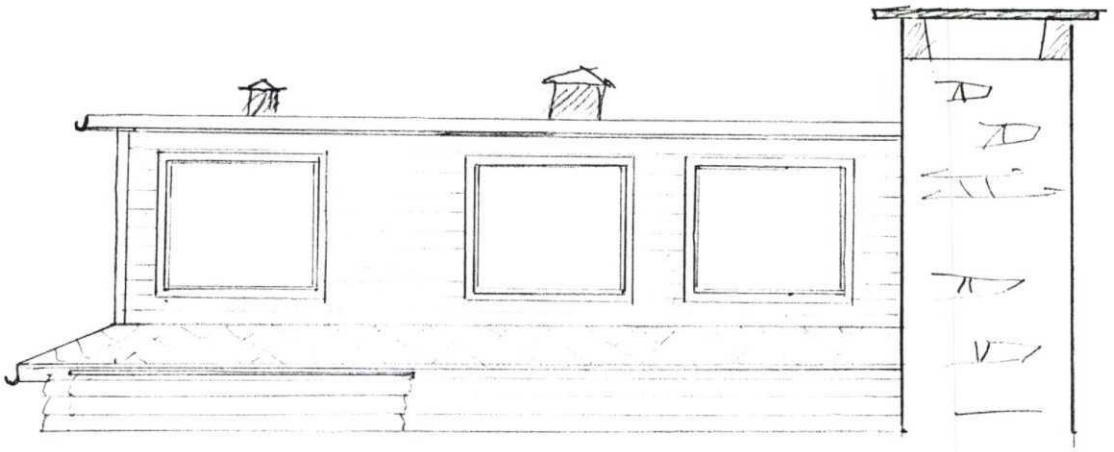


KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
04 NOV. 1991
S.nr.:

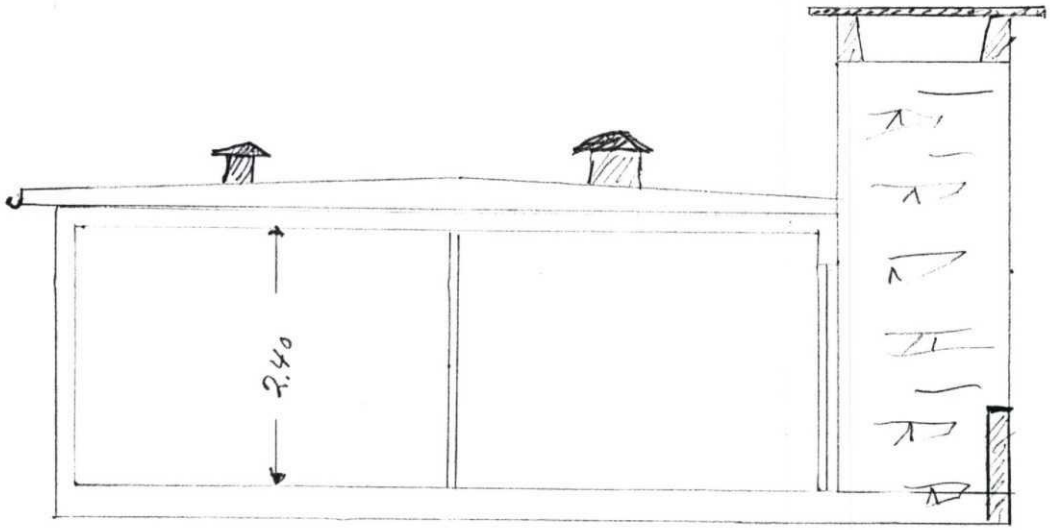
Mål 1:50

BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 92823
APK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KJØP OG UTVIKLING
14.10.91 011575
BYGGESAKSAVDELINGEN



BERGEN KOMMUNE
K.KAD. BYUTVIKLING
14.10.91 911575
BYGGESAKSAVDELINGEN

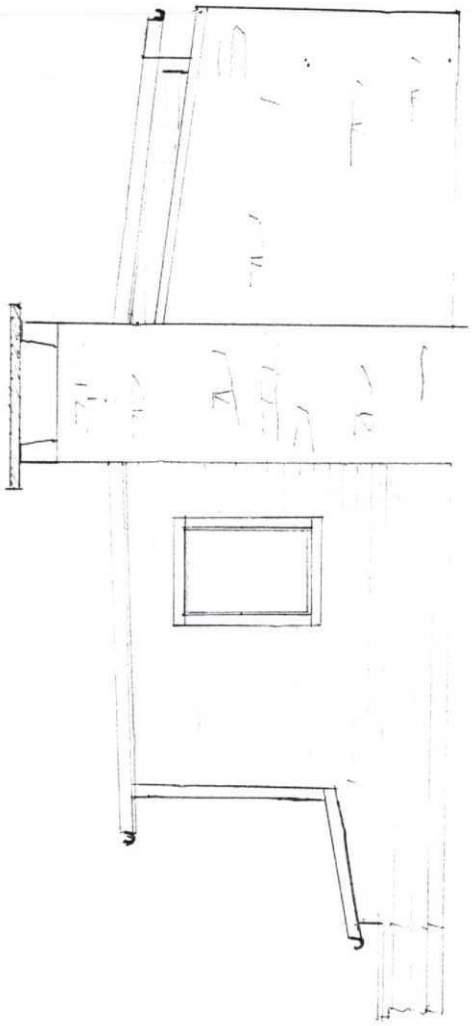


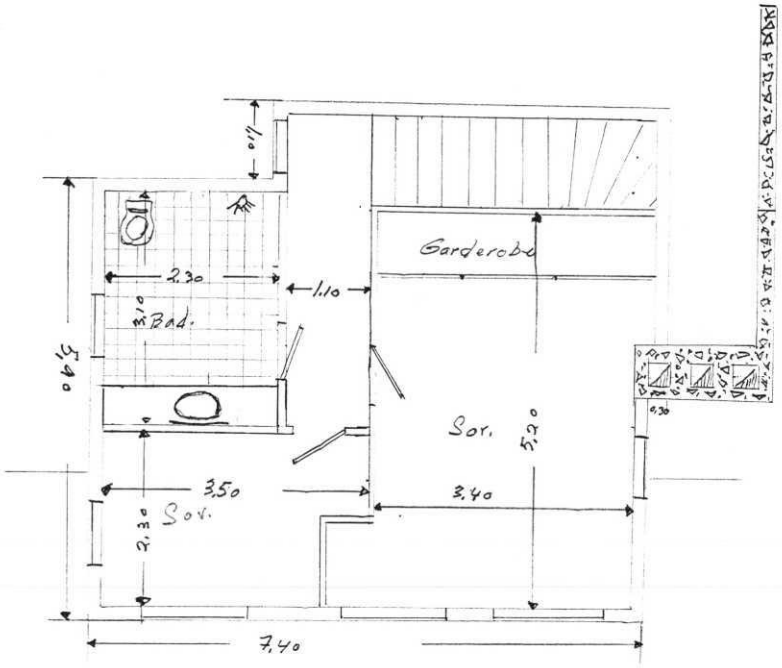
BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 02323
APK NR.

Snitt

BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 02323
ARK. NR.

BYGGESAKSAVDELINGEN
14.10.91 011575
K.AVD.BYGGTEKNIKK

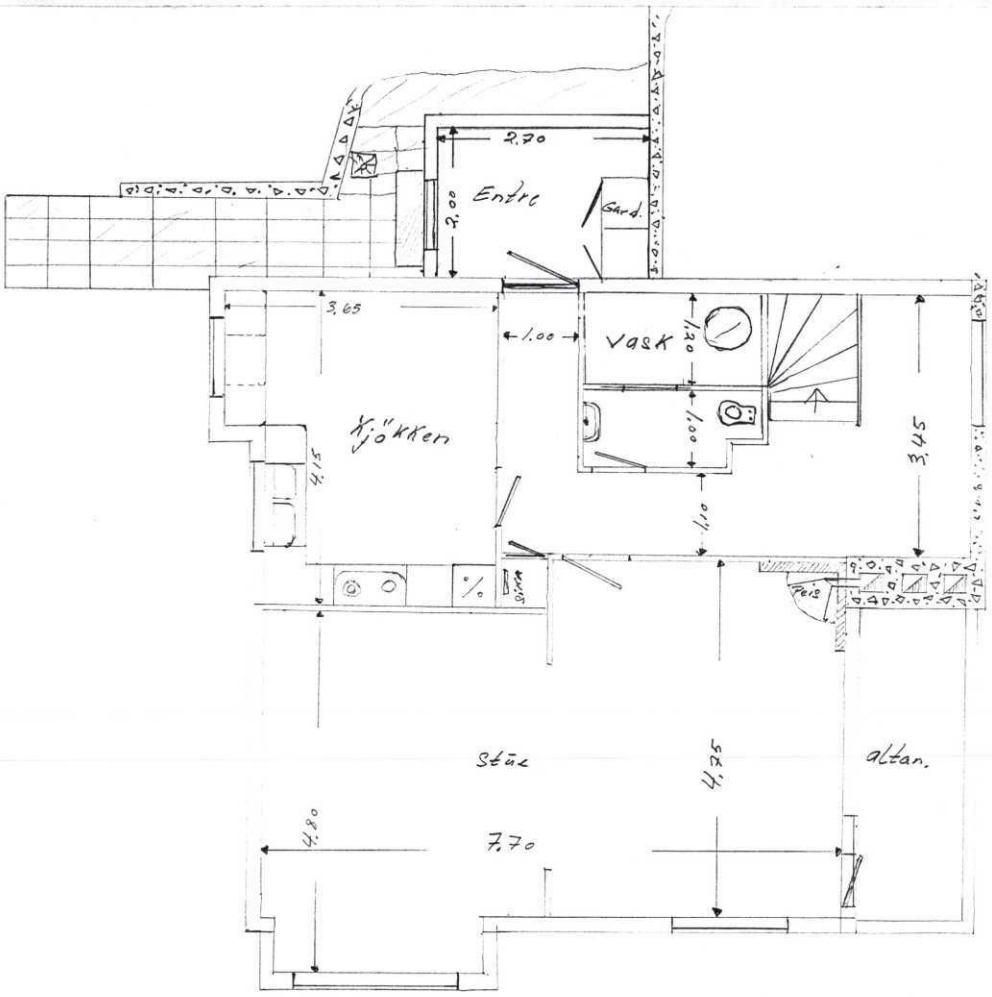




BERGEN KOMMUNE
K. & U. AVDELNING
14.10.31 011575
BYGGESAKSAVDELINGEN

Plan av 3 etg.

Mål 1:50



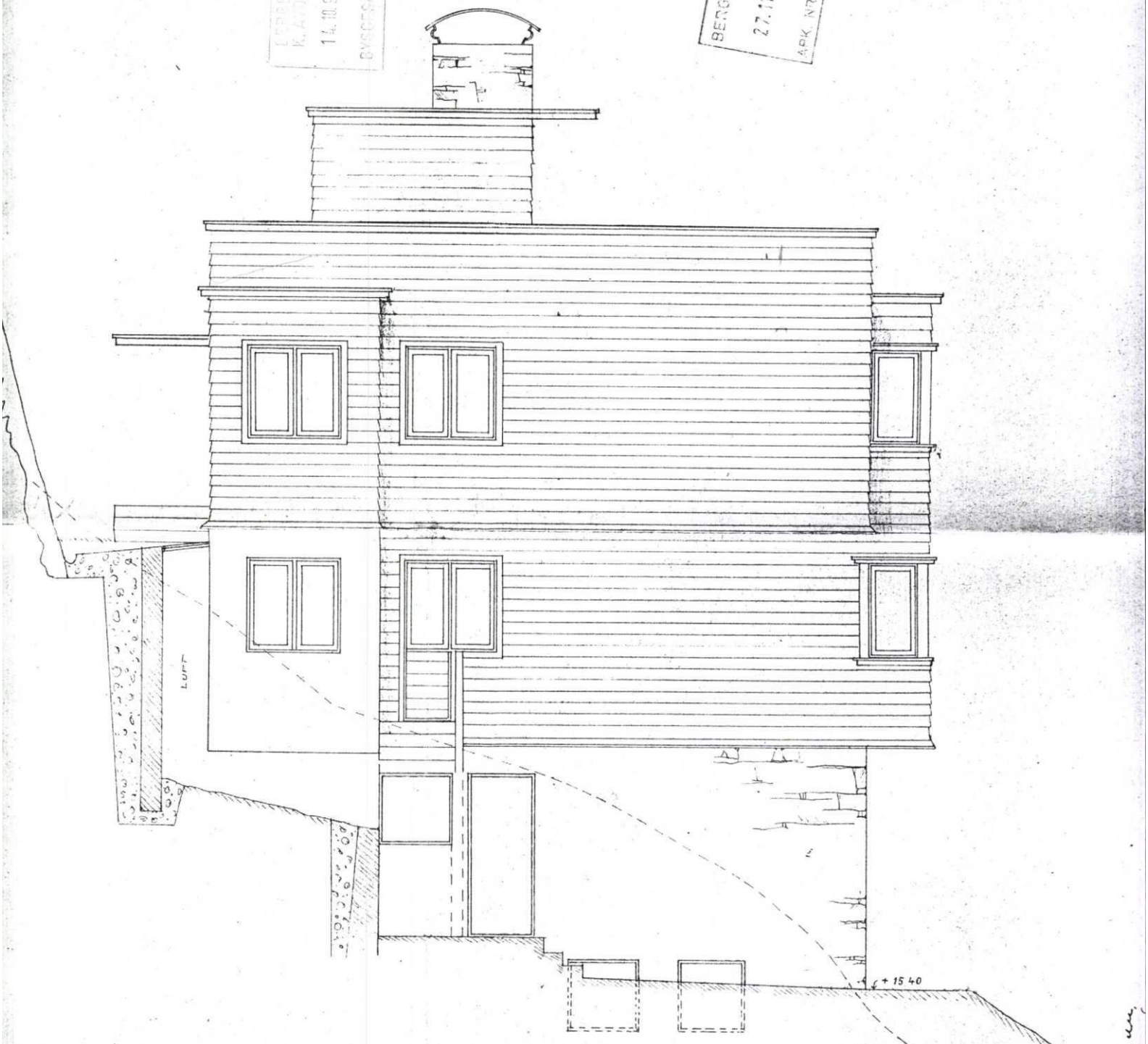
BERGEN KOMMUNE
K. A/D. BYUTVIKLING
14.10.91 911575
BYGGESAKSAVDELINGEN

Plan av 2den etasje

Mål 1:50

BERGEN KOMMUNE
KAT. BYUTVIKLING
14.10.91 011575
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 02823
ARK. NR.



10.

FASADE MOT VEST

Før endring

SØNDRE BELLEVUEVEI NR. 19
BERGEN, 1 OKTOBER 36

HR. B. HADLER OLSEN

14 JAN. 1937
BYGNINGSINSP.



BERGEN BRANNVESEN
27.11.01 02323
APK. NR

8.

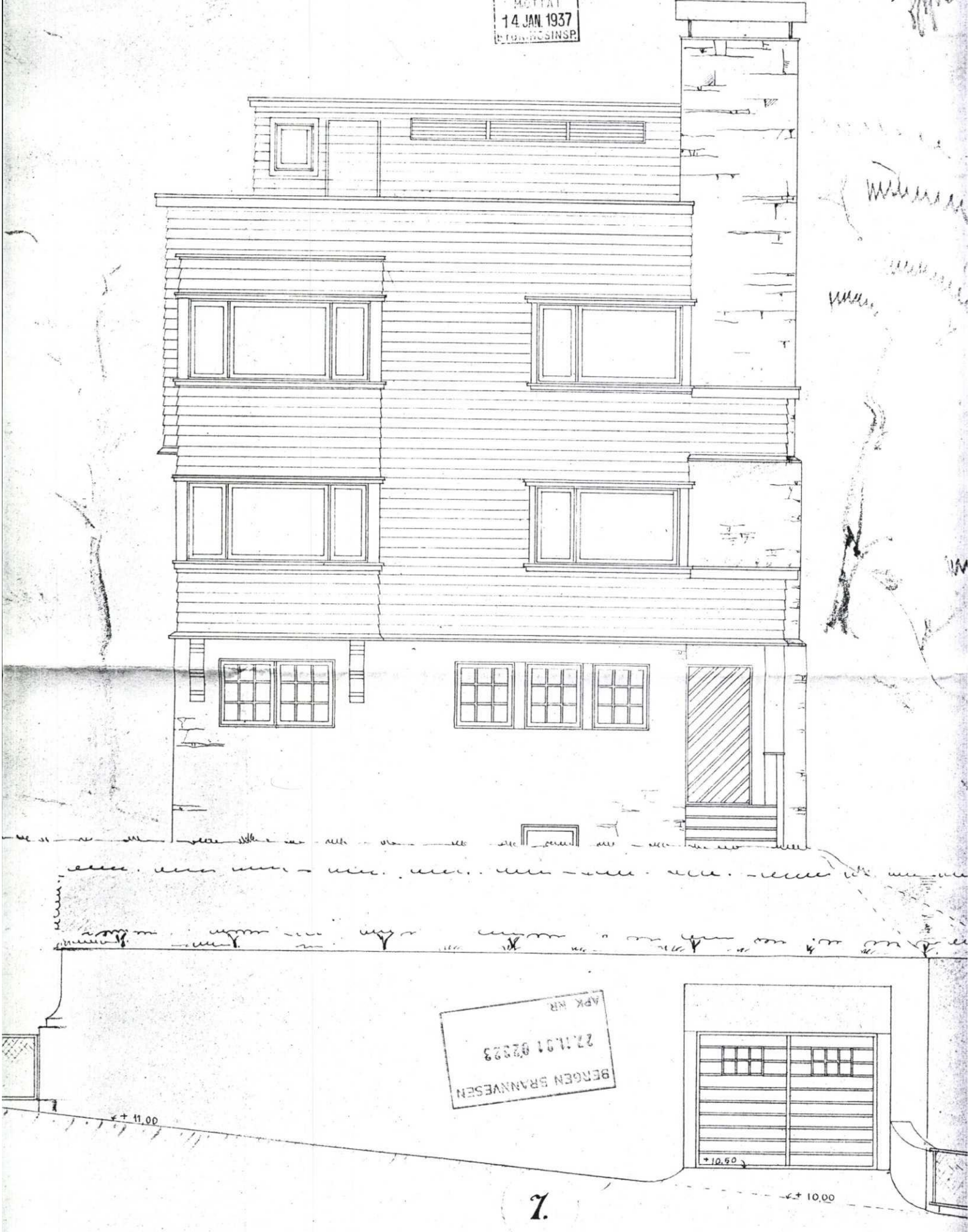
SØNDRE BELLEVUEVEI NR. 19
1 OKTOBER 36

HR. B. HADLER OLSEN

För endring

ADE MOT ØST

MOTTATT
14 JAN. 1937
BYGNINGSINSP.



APK NR
27.1.91 82323
BERGEN BRANNVESEN

7.

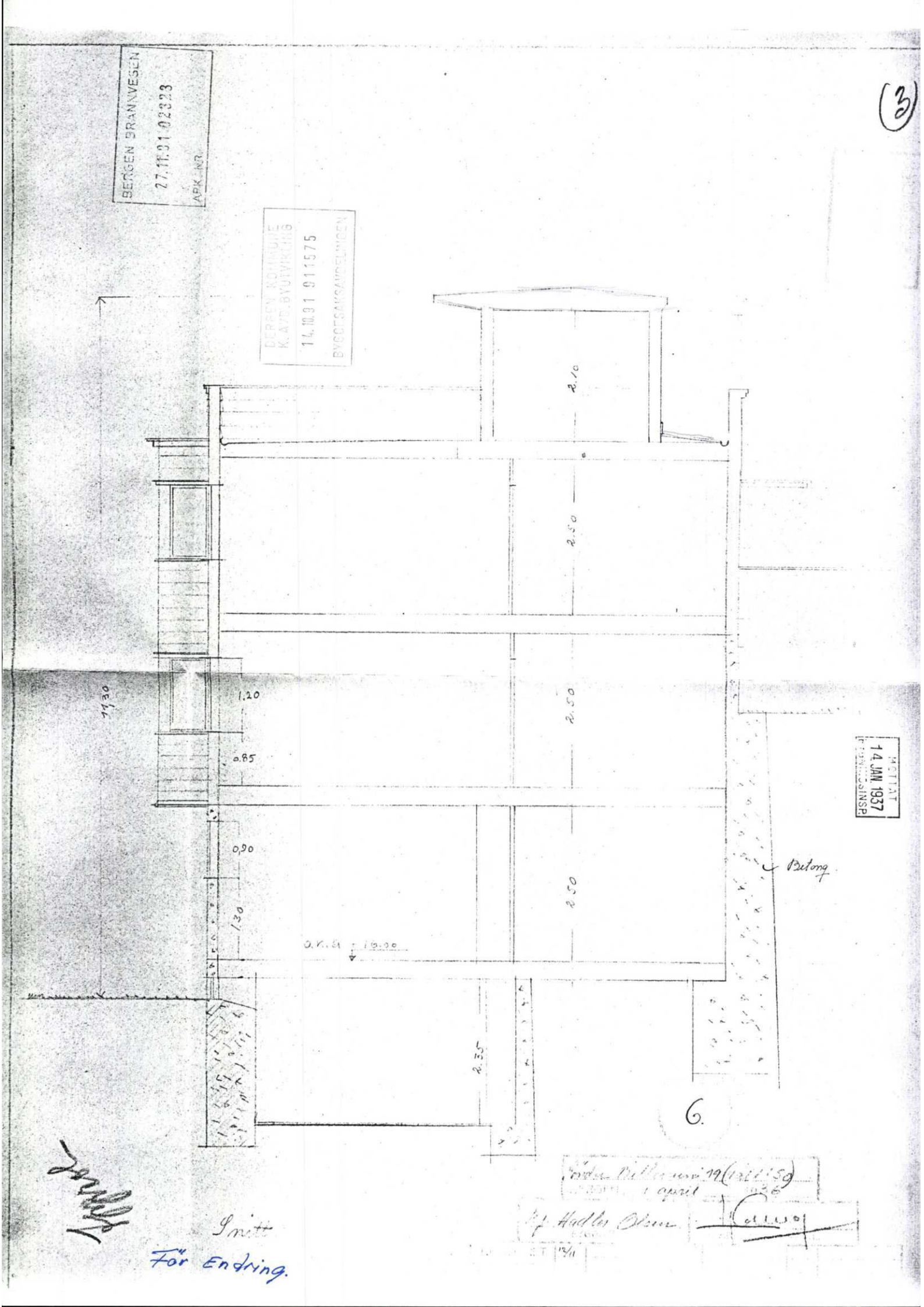
SØNDRE BELLEVUEVEI NR. 19

1 OKTOBER 36

HR. B. HADLER OLSEN

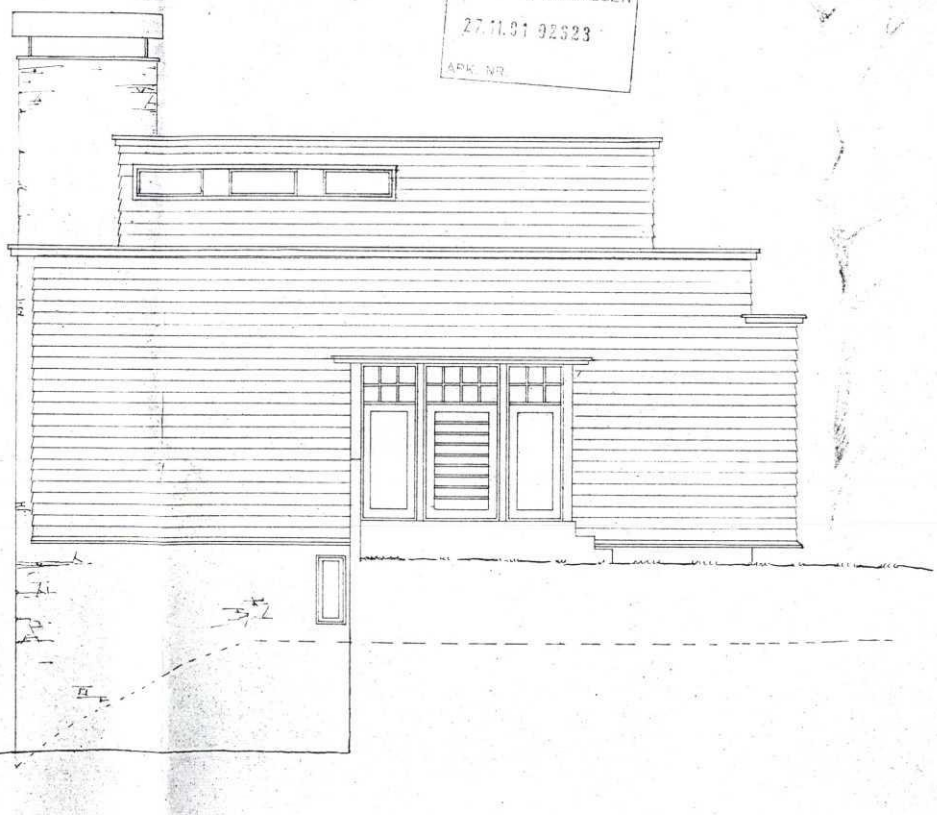
DE MOT SYD

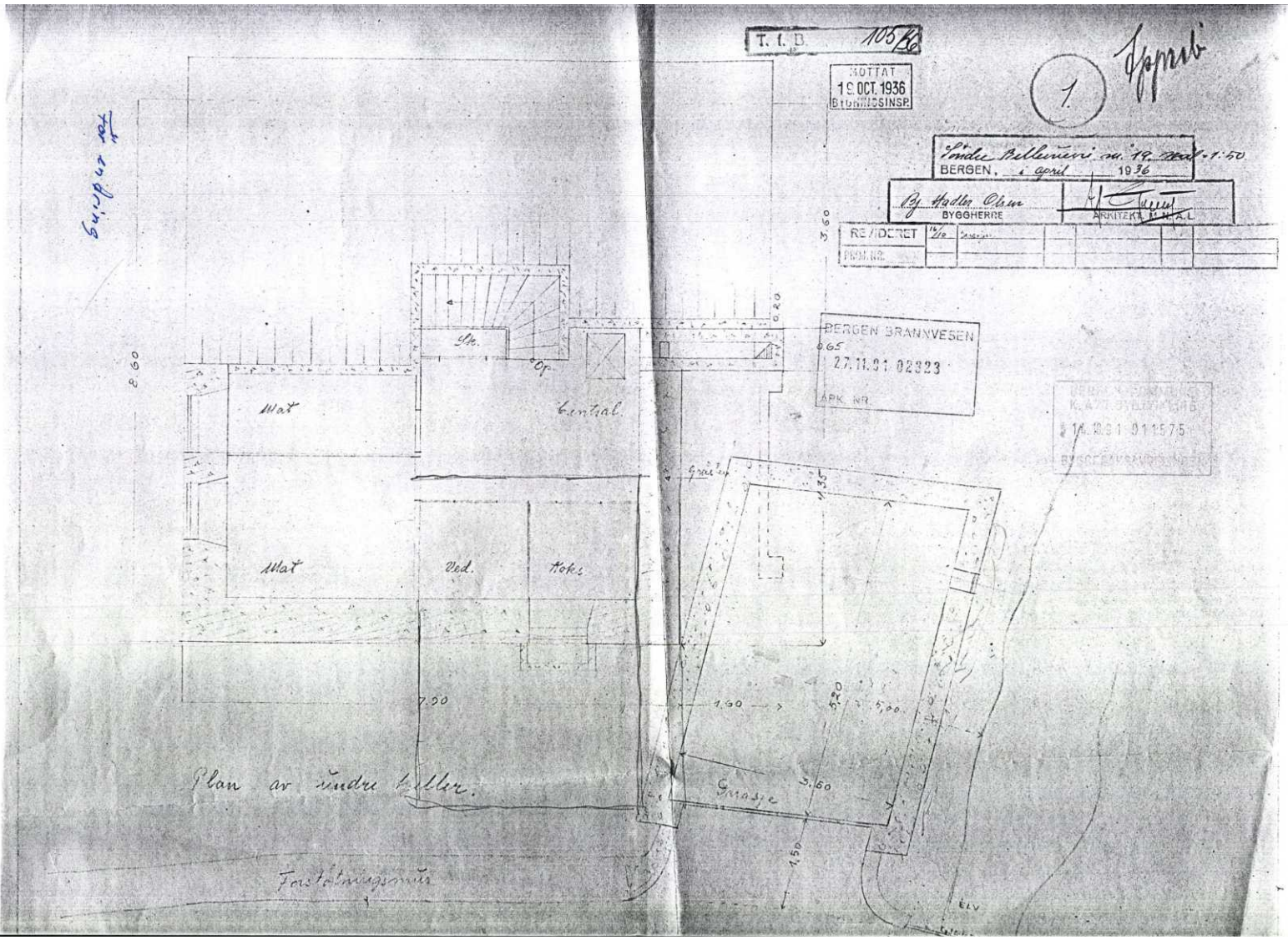
För endring

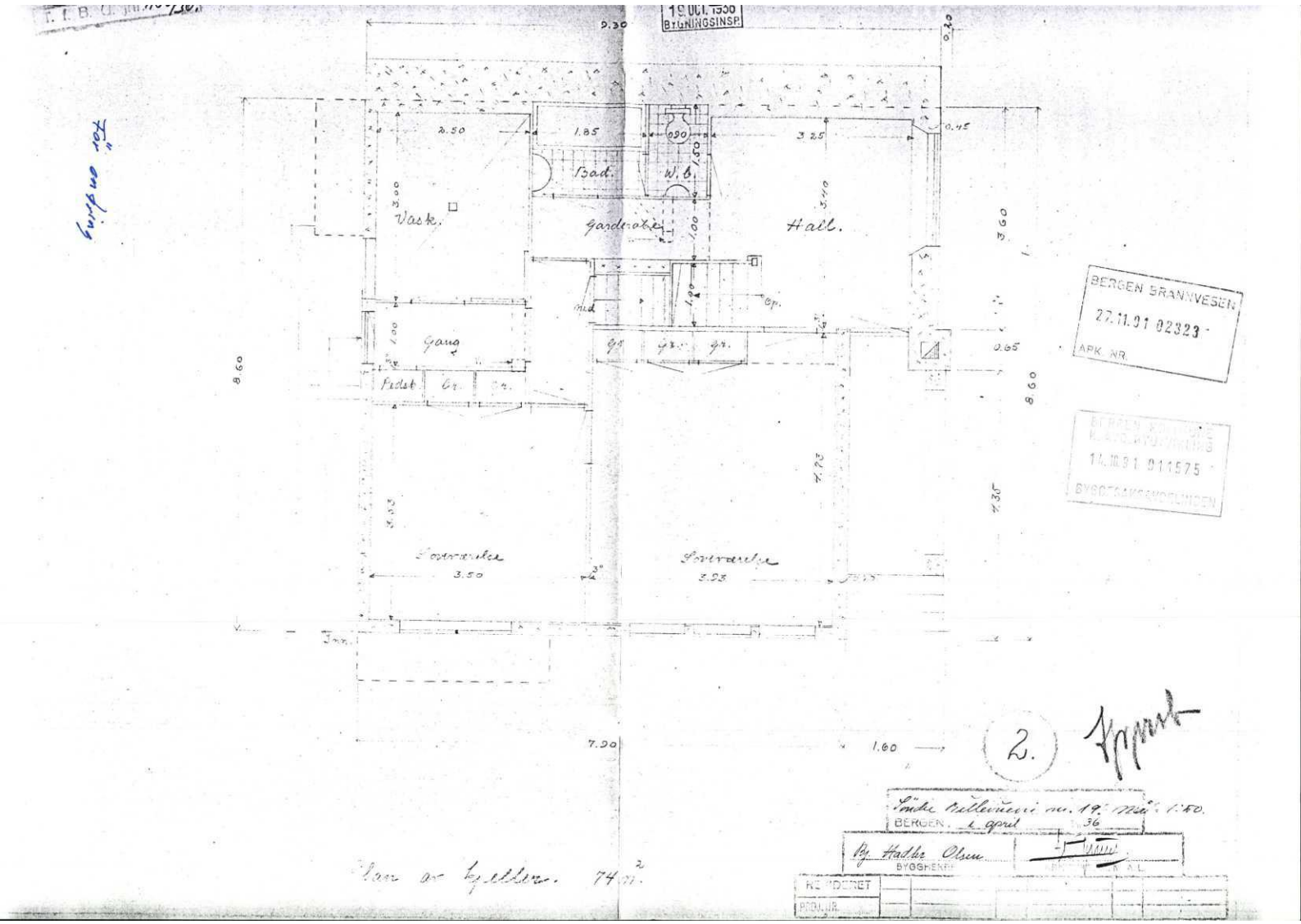

BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 02323
APK NR.
BERGEN KOMMUNE
KAI'S BYGNINGS
14.10.91 011575
BYGGESAKSAVDELINGEN
2.10
2.50
2.50
2.50
2.50
11.30
1.20
0.85
0,90
1.30
2.35
Betong
MOTTAT
14 JAN 1937
6.
Snitt
För Endring.

For en dring

BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 92823
ARK. NR.

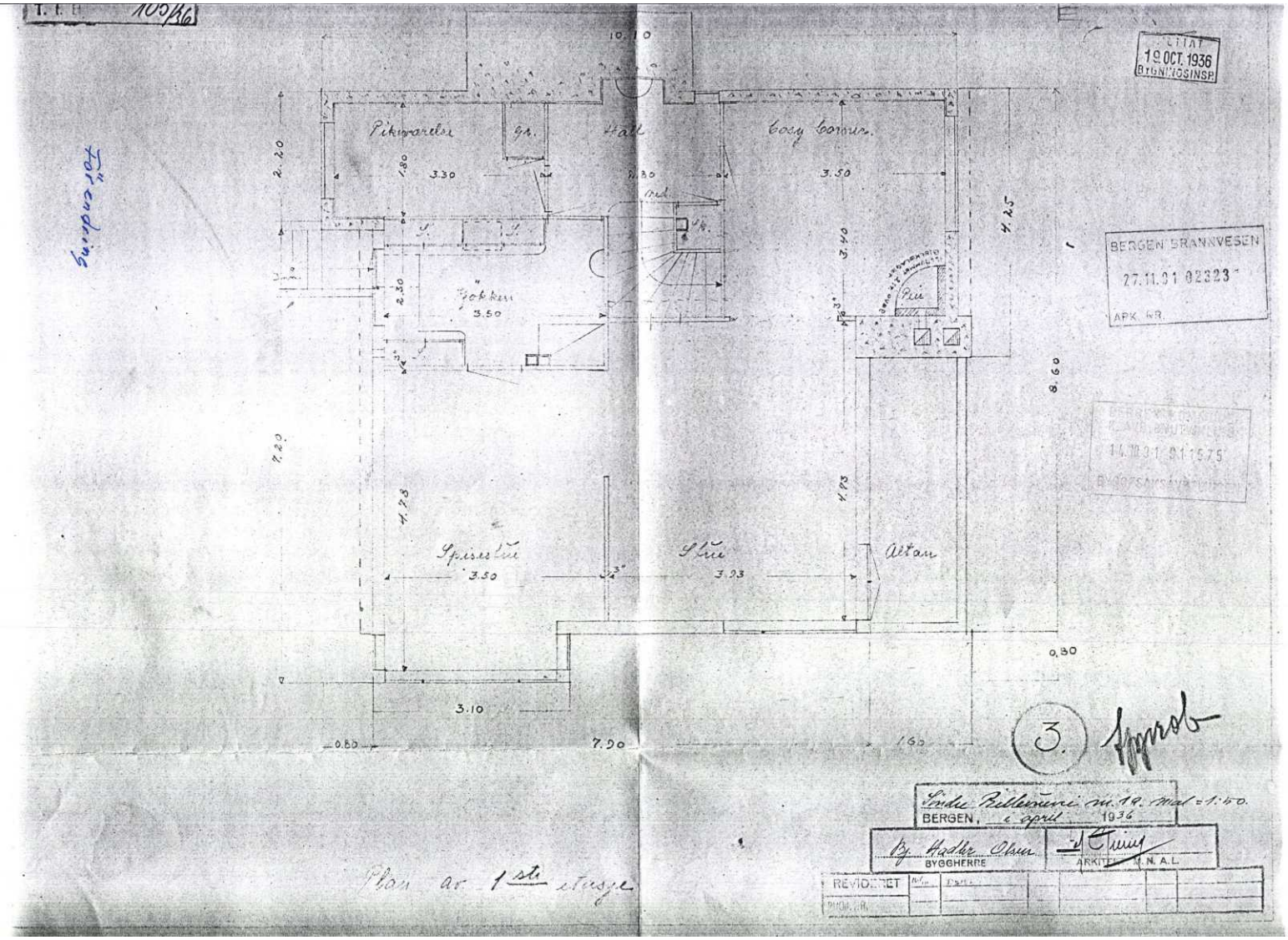



T. I. B. 1056
MOTTAT
19. OCT. 1936
BRANNINSP.
1.
Søndre Billeneiri nr. 19 mot 1:50
BERGEN, 1 april 1936
By Hadler Olsen
BYGGHERRE
ARKITEKT M.N.A.L.
RESIDERET
BERGEN BRANNVESEN
27.10.36 02823
ARK. NR.
Mat
Ved.
Kole
Gang
Garasje
Plan av søndre Billeer.
Forstuegang
ELV


Bad.
W. C.
Vask.
Gang
Hall.
Soverom
Soverom
3.50
3.25
7.90
1.60
8.60
7.35
BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 02323
ARK. NR.
BERGEN KOMMUNE
14.10.91 011575
BYGGESAKSAVDELINGEN
2.
Plan av kjelleren. 74 m²
Indre Kalfarveien nr. 19 Mål 1:50.
BERGEN, 4 april 36
By. Halfdan Olsen
BYGGMESTER

T. t. H. 105/36

Tor Lindtvedt



LITAT
19 OCT. 1936
BYGNINGSINSP.

BERGEN BRANNVESEN
27.11.31 02323
ARK. NR.

14.10.31 011575

3.

Tegnet

Endr. Bebyggelse m. 19. Mål = 1:50.

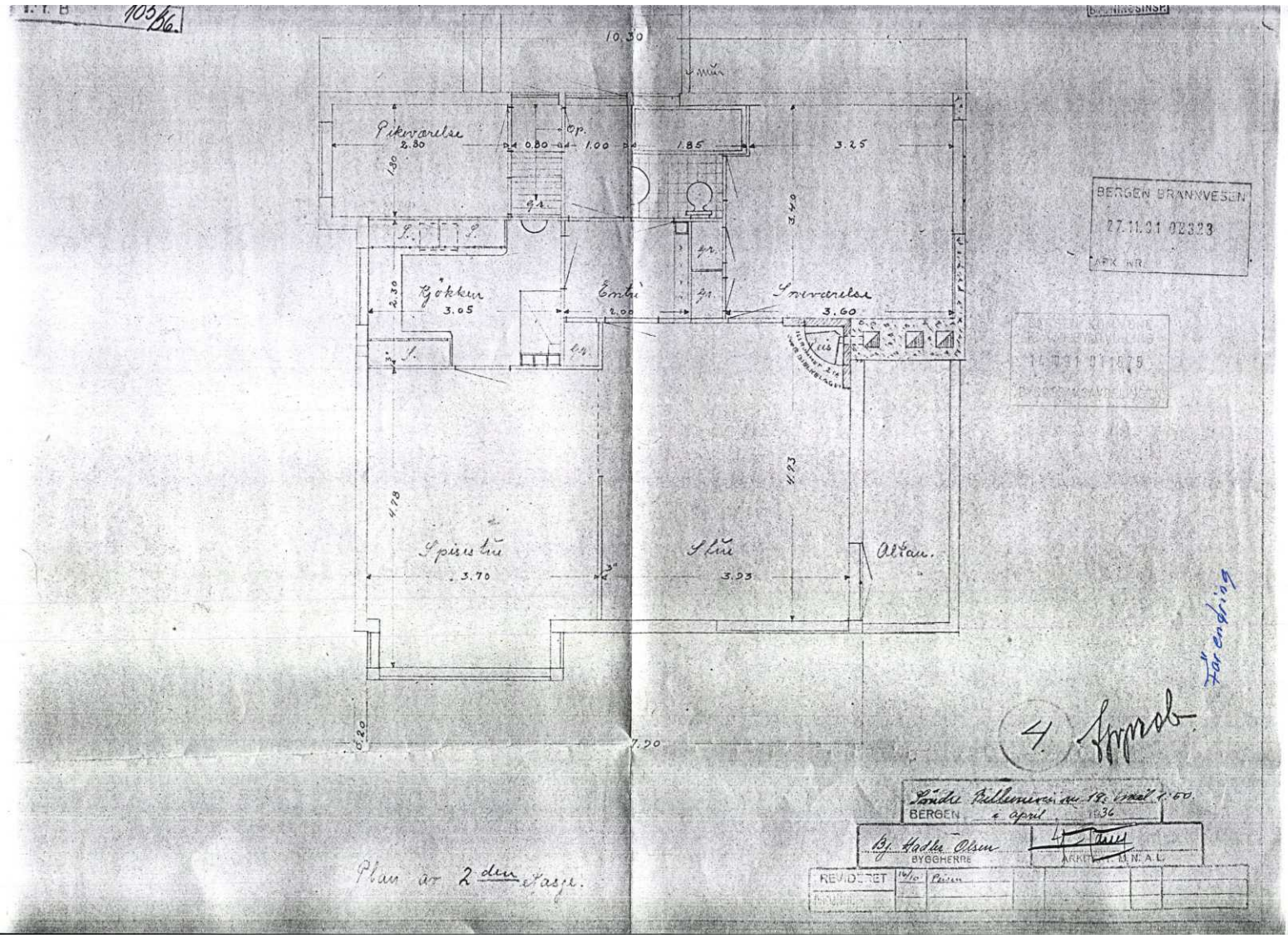
BERGEN, 2 April 1936

By Hodne Olsen
BYGGHERRE

ARKITEKT M.N.A.L.

REVIDERET | Nr. | Dato

Plan av 1ste etasje

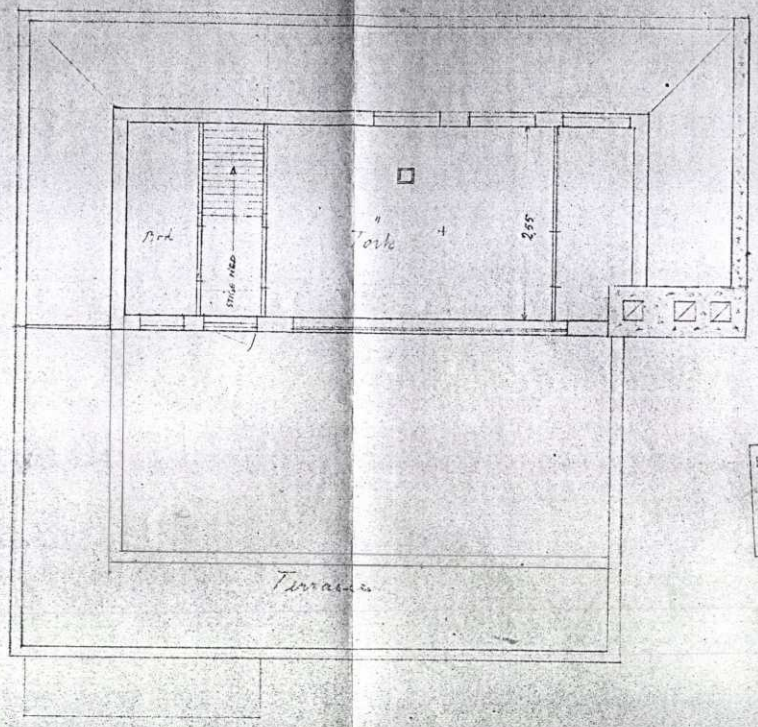

10.30
Pikeværelse
2.80
op.
0.80
1.00
1.85
3.25
1.30
3.40
gr.
Gokken
3.05
2.30
Embi
2.00
Sværelse
3.60
4.78
4.93
Spisestu
3.70
Stu
3.93
Altan.
3
6.20
7.20
BERGEN BRANNVESEN
27.11.31 02323
APK. NR.
4. Sprosb.
Sondre Fjellsveien av 19. 1936 1:50.
BERGEN 2 april 1936
Bj. Hodne Olsen
BYGGHERRE
ARKITEKT M.N.A.L.
REVIDERT
Plan av 2den Etasje.

Kopi

for tinglysing

ATTEST
13. JAN. 1937
BYGNINGSINSP.

(2)



BERGEN BRANNVESEN
27.11.91 02323
APK. NR.

(5)

Kopi

2. Sansyn.

Søndre Fjellsenteret nr. 18. Mål 1:50.

BERGEN, 2 april 1936

Bygmester Olsen
BYGGHERRE

ARKITEKT M. N. A. L.

REVIDERET	
PROM. NR.	

Plan av loft.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 9. APR. 1996
Sakens 951216
Offentlig Byggesaksavdelingen



fasade sör

REVISJON BYGGESAK

90 — 80 × 195

VINDU 60 × 125 - 130

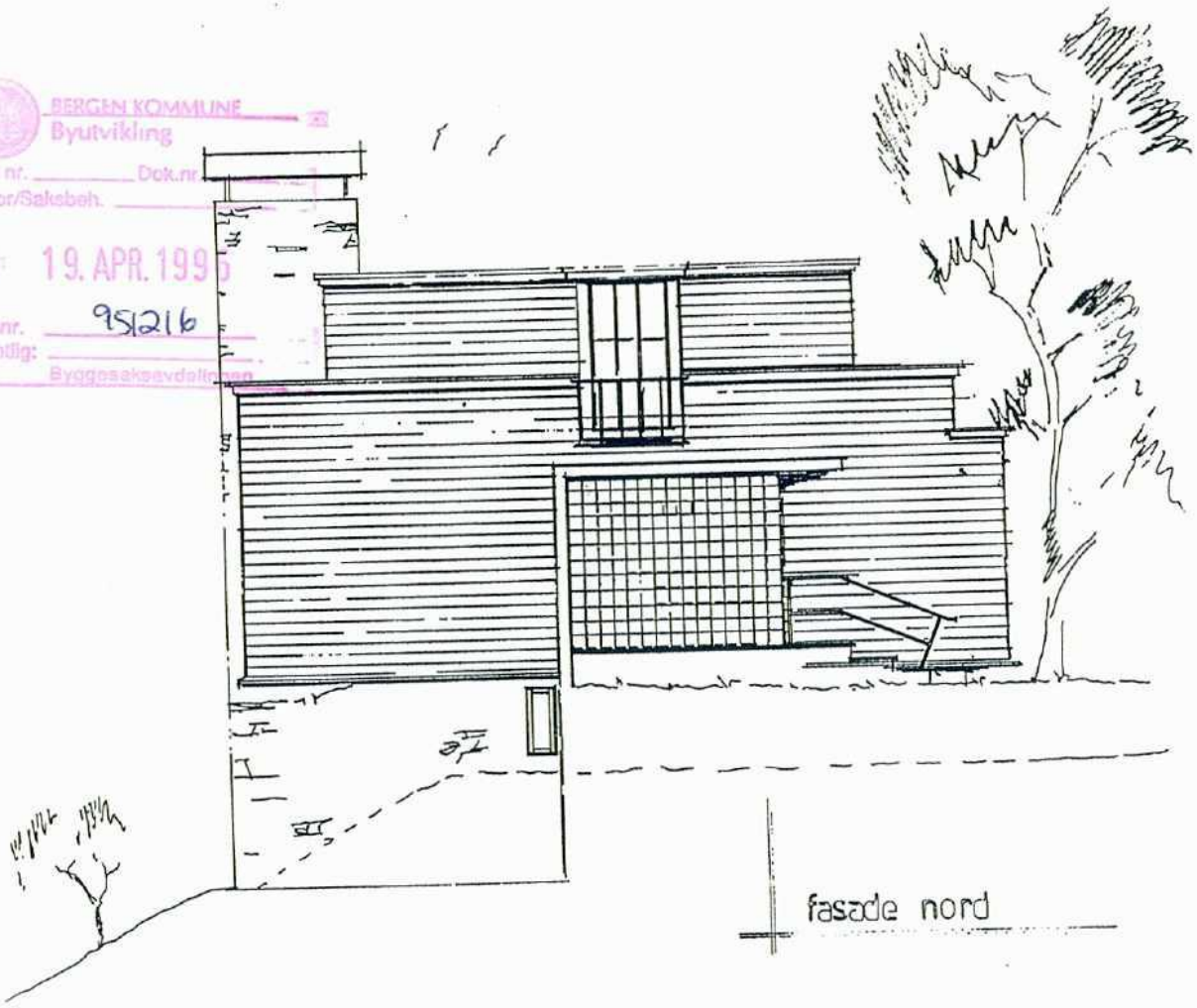
(NYE FASADER) 70



fasade vest

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 19. APR. 1996
Saksnr. 951216
Offentlig:
Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt 19. APR. 1995
Saksnr. 95/216
Offentlig: _____
Byggesaksavdelingen

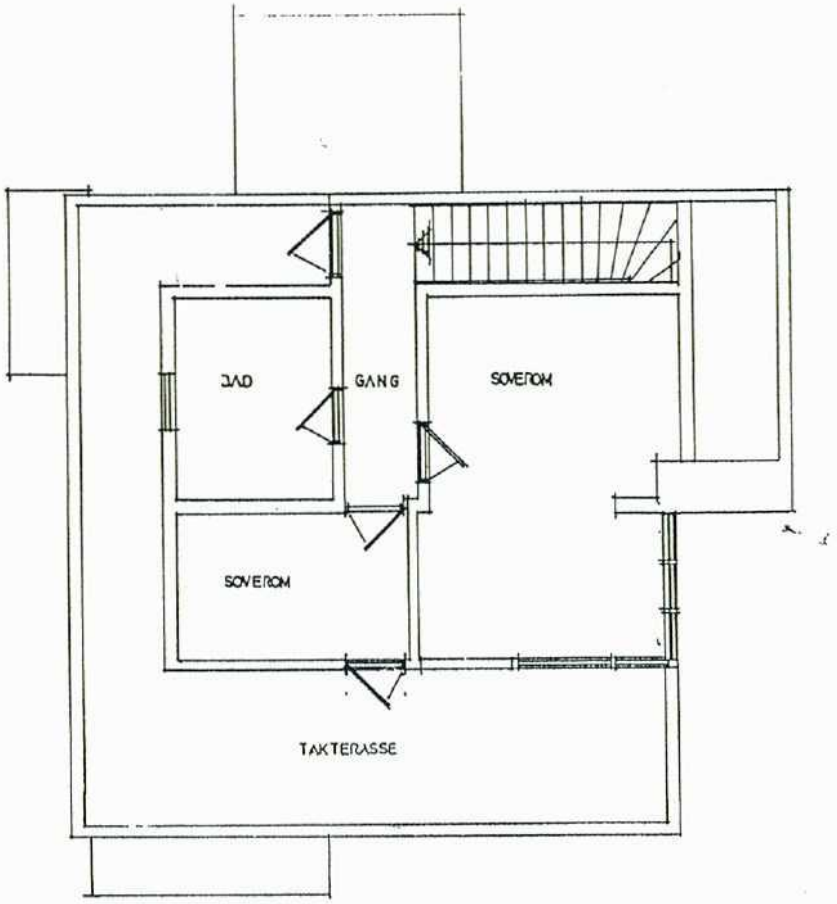


fasade nord

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 19. APR. 1996
Saksnr. 95216
Offentlig:
Byggesaksavdelingen

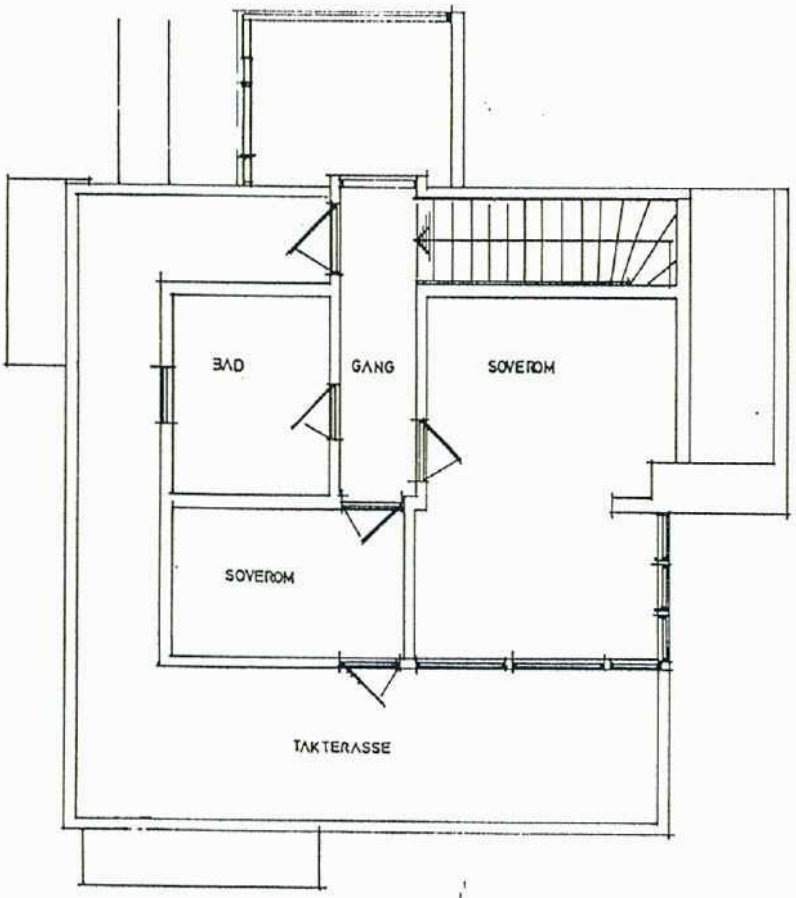


fasade öst



plan takefage BYGGETRINN 1

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Dok.nr.
Mottatt 19. APR. 1996
Saksnr. 9512/6
Ofentlig:
Byggesaksavdelingen



plan takretage BYGGETRINN 2

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Dok.nr.
Mottatt 19. APR. 1996
Saksnr. 951214
Offentlig:
Byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

LILLEFOSSE GUNNVALD

5102 ALVERSUND

Arkiv 5210
Deres søknad av 14.10.91 Vår ref. Snr 911575 Bergen, den 3.12.1991
DH/abp

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:SØRE BELLEVUEVEI 19 Eiendom: 1-0166-1572

Byggherre :LILLEFOSSE GREVE A.M. Adr.: SØRE BELLEVUEVEI 19

Anmelder :LILLEFOSSE GUNNVALD Adr.:

Arbeidets art: PÅBYGG Bygningens art: BOLIG

Søknaden gjelder legalisering av ulovlig påbygg oppført for ca. 20 år siden av tidligere eiere. Dersom påbygget var blitt omsøkt på lovformlig vis, ville påbygget ikke blitt godkjent da det arkitektonisk har fått en uheldig og lite tiltalende utforming, jfr. plan- og bygningslovens pgf. 74 nr. 2. Byggesakssjefen finner imidlertid at den nye eier ikke kan lastes for det ulovlige byggearbeidet, og finner derfor å måtte gi formell byggetillatelse for påbygget slik vist på tegninger stenplet byggesaksavdelingen 14.10.91, på følgende vilkår:

- For arbeidets utførelse gjelder bl.a. byggeforskriftenes kap. 30 og 31.

- Skillekonstruksjon mellom boenhetene skal utføres i brannklasse min. B-30, jfr. byggeforskriftens kap. 31:2. Skillekonstruksjon skal føres uavbrutt fra grunn til oppunder sutak og ut til ytterkledning. Hvor boenhetene er innbyrdes forskjøvet gjelder kravet i hele veggens lengde. Takutstikk (kiste) må få tilsvarende utførelse. Sutaket skal utføres i brannklasse K1-A i min. 1.meters bredde på hver side av skilleveggen.
Vedr. lydisolering vises til byggeforskriftenes kap. 52.

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Ekspr. (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax (05) 97 63 33

12 DEC '91 09:27 BYGGESAKSAVD. 976333 BYGGESAKSAVD. 976333 P.3

- Rømningsveier i bolig skal anordnes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:3 og kap. 30:7. Det må spesielt tas hensyn til rømningsmulighetene fra soverom.

- Hver boenhet skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken , målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Videre skal hver boenhet ha montert brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom.
Bergen brannvesen anbefaler fast montert husbrannslange.

- Det må tas kontakt med Bergen Brannvesen for angivelse av nærmere krav til den branntekniske utførelse og plassering av røykvarslere og slokkeutstyr.

- Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes VA-seksjonen, rørleggerkontrollen til godkjenning.

- Bygningskontrollen skal varsles for kontroll og ferdigattest for byggearbeidet, jfr. plan- og bygningslovens pgf. 97 og 99.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet fra bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 11.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN

August Vold
byggesakssjef

Dag Halvorsen
overingeniør

Kopi : Byggherren.
Anleggsseksjonen.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

LILLEFOSSE GREVE A.M.
SØRE BELLEVUEVEI 19
5019 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 14.10.91 Vår ref. Snr 911575 Bergen, den 11.12.199
AA/gt.

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:SØRE BELLEVUEVEI 19 Eiendom: 1-0166-1572

Byggherre :LILLEFOSSE GREVE A.M. Adr.: SØRE BELLEVUEVEI 19

Ansvarsh. : GUNNVALD LILLEFOSSE Adr.:

Arbeidets art: PÅBYGG Bygningens art: BOLIG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 14.10.91
Byggetillatelse gitt.....: 03.12.91

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

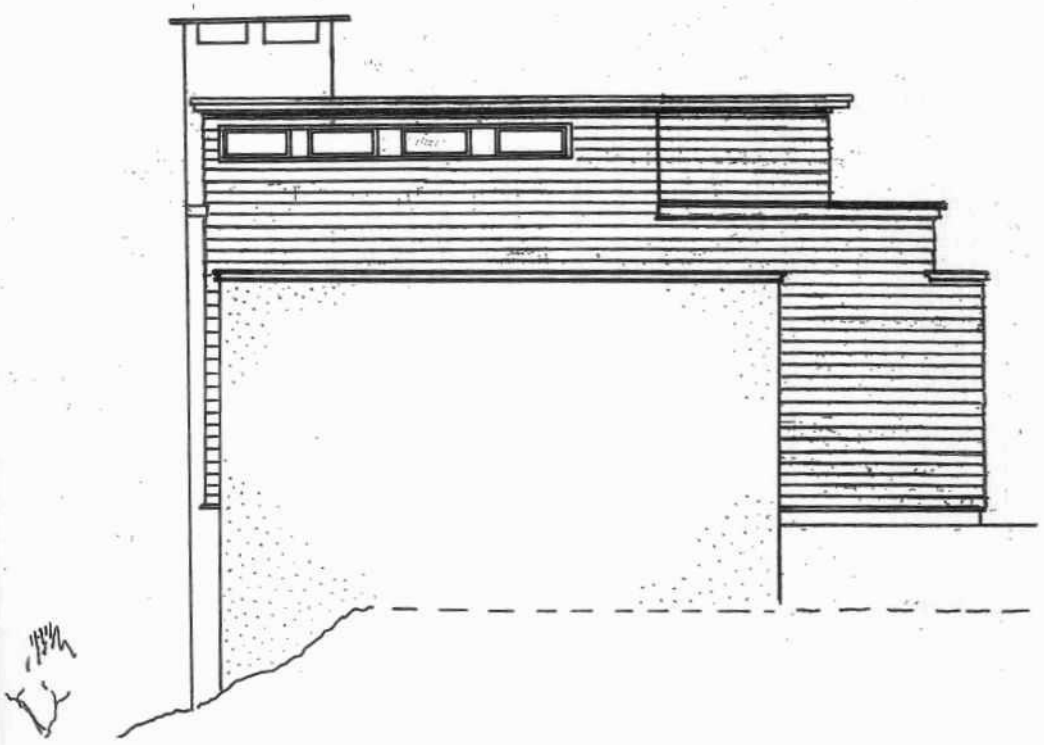
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Eksp.: (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax: (05) 97 63 33

E-7

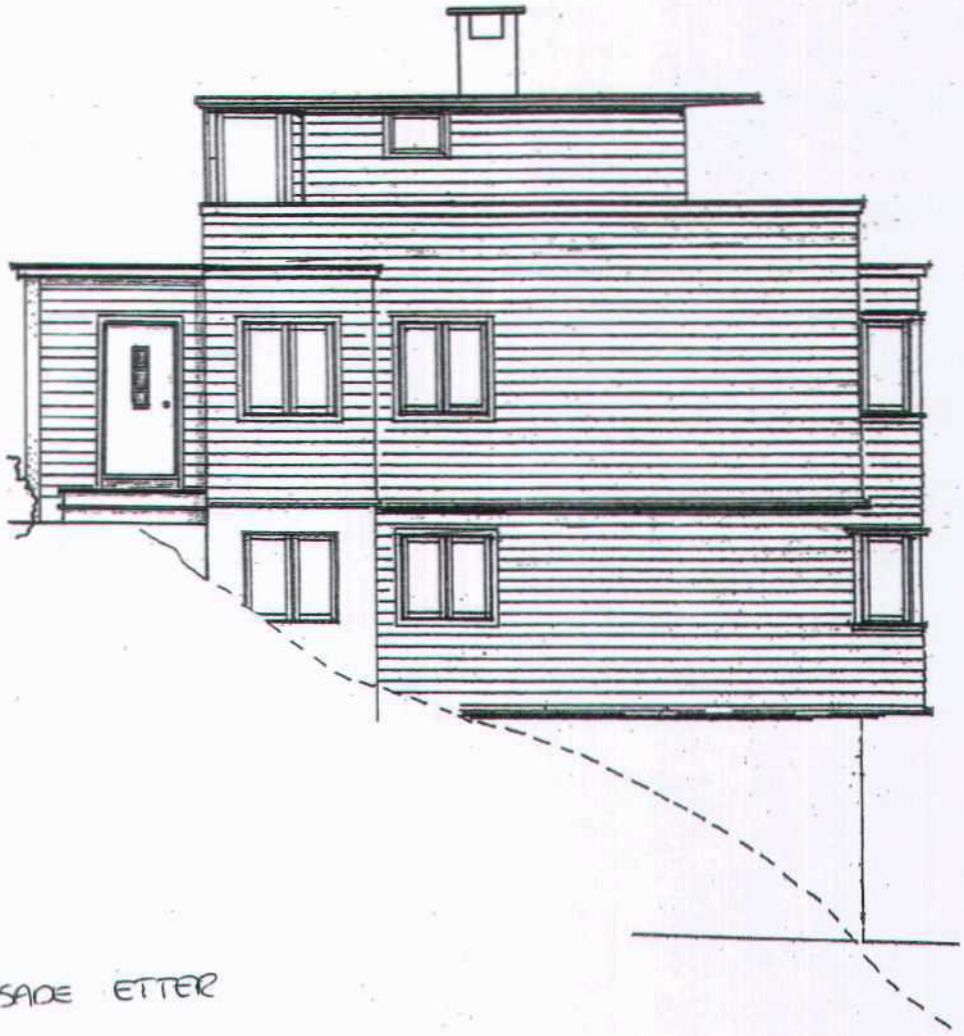


FASADE ETTER

SØKNAD OM ENKELTTILTAK
Søndre Belevuevei 19, 5019 Bergen - Gnr. 166 - Bnr. 1572

tegn.nr:	tittel:	tegn.av:	mål:	dato:	revisjon:
	FASADE NORD	ER	1:100	10.10.06	

E-8



FASADE ETTER

SØKNAD OM ENKELTTILTAK
Søndre Belevuevei 19, 5019 Bergen - Gnr. 166 - Bnr. 1572

tegn.nr:	tittel:	tegn.av:	mål:	dato:	revisjon:
	FASADE VEST	ER	1:100	10.10.06	

E-9

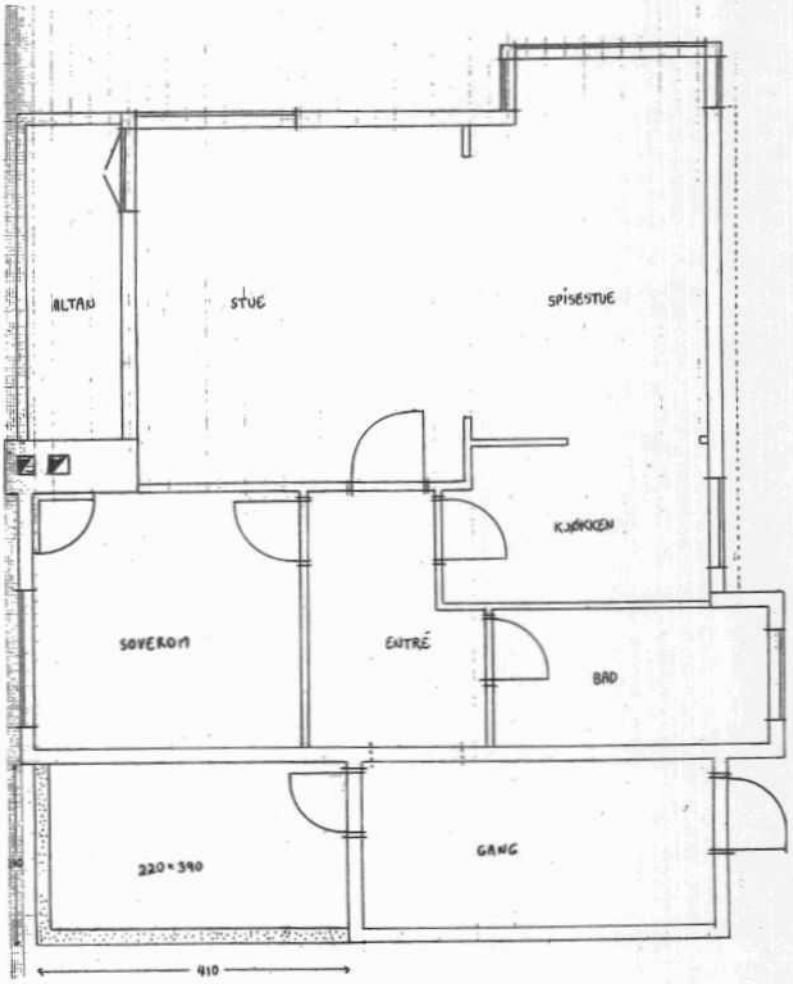


FASADE ETTER

SØKNAD OM ENKELTTILTAK
Søndre Belevuevei 19, 5019 Bergen - Gnr. 166 - Bnr. 1572

tegn.nr:	tittel:	tegn.av:	mål:	dato:	revisjon:
	FASADE ØST	ER	1:100	10.10.06	

E-10

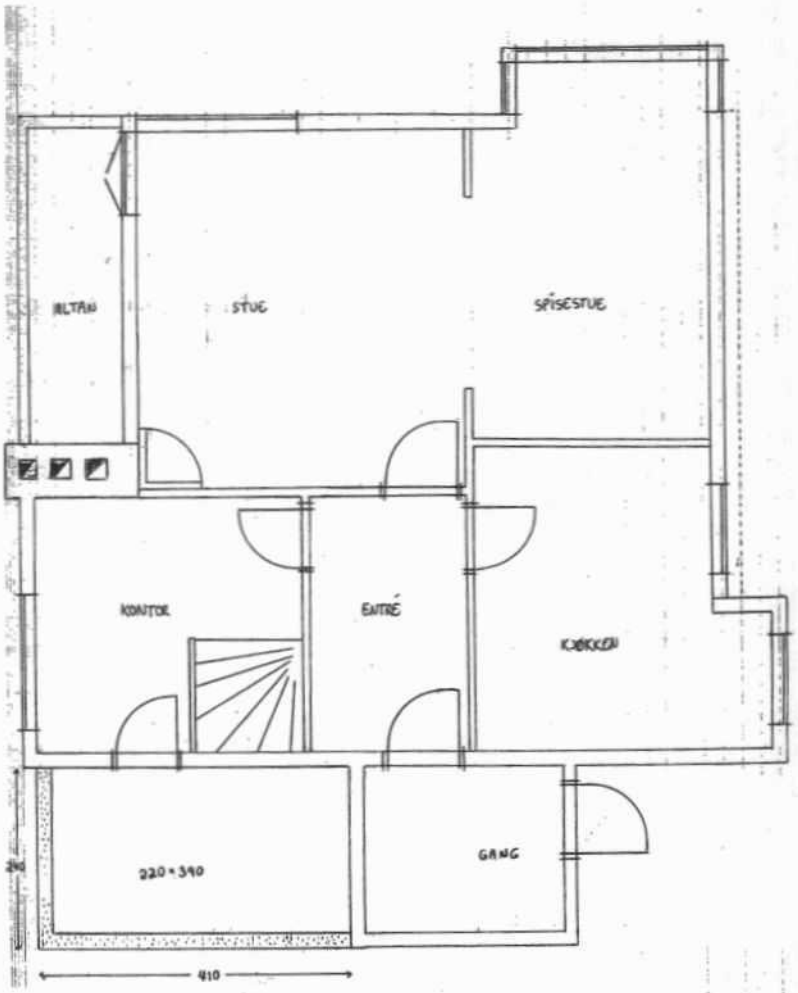


PLAN 2. ETG. ETTER

SØKNAD OM ENKELTTILTAK
Søndre Belevuevei 19, 5019 Bergen - Gnr. 166 - Bnr. 1572

tegn.nr:	tittel:	tegn.av:	mål:	dato:	revisjon:
	Plan 2. etg.	ER	1:100	10.10.06	

E-11

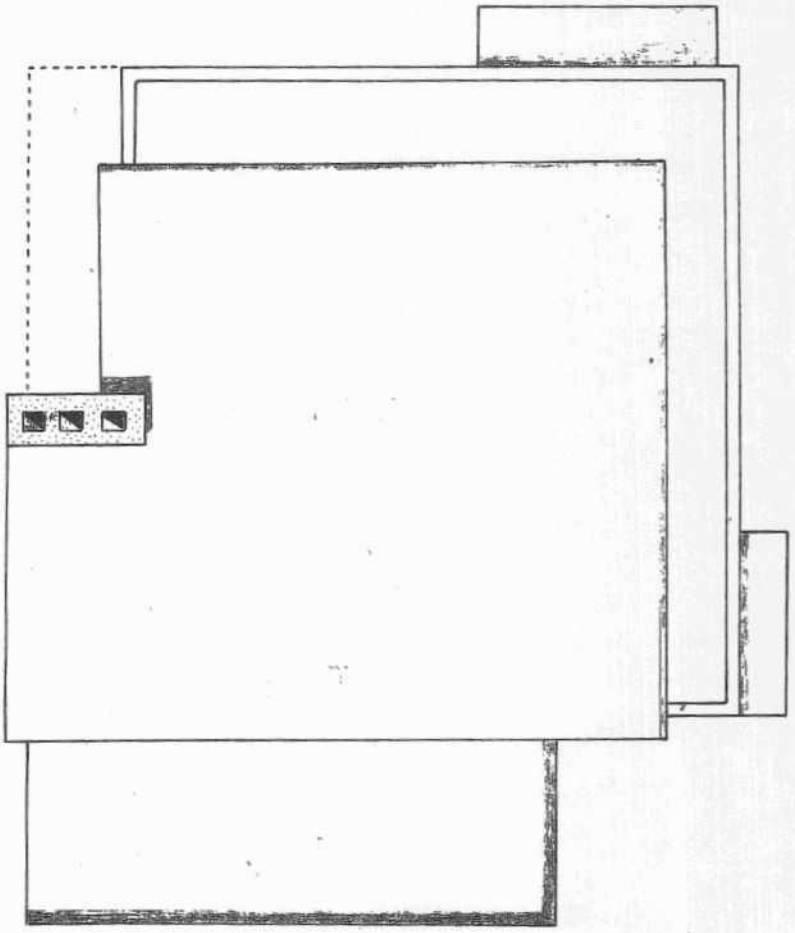


PLAN 3 ETG ETTER

SØKNAD OM ENKELTTILTAK
Søndre Belevuevei 19, 5019 Bergen - Gnr. 166 - Bnr. 1572

tegn.nr:	tittel:	tegn.av:	mål:	dato:	revisjon:
	Plan 3 etg.	ER	1:100	10.10.06	

E-12



TAKPLAN ETTER

SØKNAD OM ENKELTTILTAK
Søndre Belevuevei 19, 5019 Bergen - Gnr. 166 - Bnr. 1572

tegn.nr:	tittel:	tegn.av:	mål:	dato:	revisjon:
	Takplan	ER	1:100	10.10.06	

Kjell A. Wolf, Keld Hyldig og Cathrine E.
Smith
Søndre Bellevuevei 19
5019 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200612437 6 MHE	NYBY-5210	23.10.2007

Ferdigmelding tas til orientering

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom	:	Gnr 166 Bnr 1572
Tiltakets adresse	:	Søndre Bellevueveien 19
Tiltakets art	:	Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Kjell A. Wolf, Keld Hyldig og Cathrine E. Smith

Det vises til deres underretning mottatt bygningsmyndighetene 26.09.07 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200612437.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
gruppeleder

Møyfrid Helgesen
saksbehandler

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Søndre Bellevueveien 19, 5019 Bergen
Gnr. 166, Bnr. 1572, Snr. 3, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260362

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nicolai Sundbye

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 482 45 052

E-post: sundbye@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.
