



Søndre Skogveien 27

— Velkommen til

Søndre Skogveien 27



Bergen Sentrum

Idyllisk, sentrumsnær enebolig m/enormt potensiale. Inngjerdet tomt & hage (354m²). Uinnredet kjeller & loft. Parkering

Prisantydning	4 590 000,-
Omkostninger	116 100,-
Totalpris	4 706 100,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1905

Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no
Megler 2	Randi Horstad
Telefon	941 63 630
E-post	r.horstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En sjelden anledning; sentrumsnær enebolig med stort potensiale for å skape drømmeboligen. Boligen har en romslig, inngjerdet tomt, parkering på egen tomt og en hage de fleste drømmer om. En klassisk, sjarmerende perle med vakre vindusflater og utsikt over nærområdet mot Ulriken og Fløyen.
- Moderniseringsbehovet er gjennomgående hele boligen innvendig
- 2 ideelt plasserte uteplasser som gjør at man har sol omtrent hele dagen, midtsommers
- Praktisk planløsning fordelt over 2 plan
- Uinnredet loft med potensiale
- Biloppstillingsplasser på egen tomt
- 5 min gange til: Attraktive Danmarks plass med fullt utvalg av butikker, restauranter m.m
- 25 min gange til sentrum (!)
- Gangavstand til flere skoler og barnehager

Arealer og innhold

BRA-i: 114 kvm

Totalt BRA: 114 kvm

TBA: 18 kvm

Beskrivelse

Kjeller:

BRA-i: 20 kvm. Uinnredet kjeller
Total BRA: 20 kvm.

1. etasje:

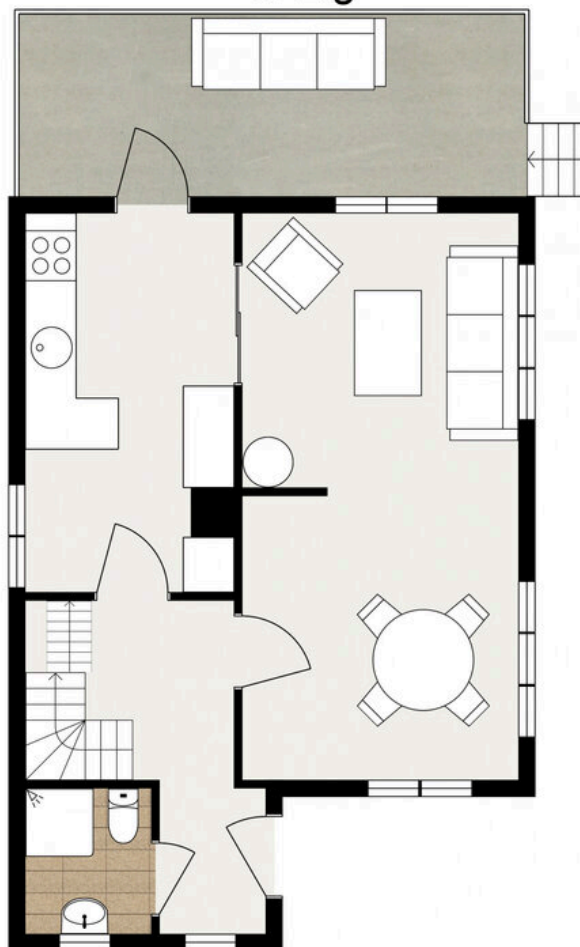
BRA-i: 50 kvm. Vindfang, gang m/trapp, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 44 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom og stellerom
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 6 kvm.

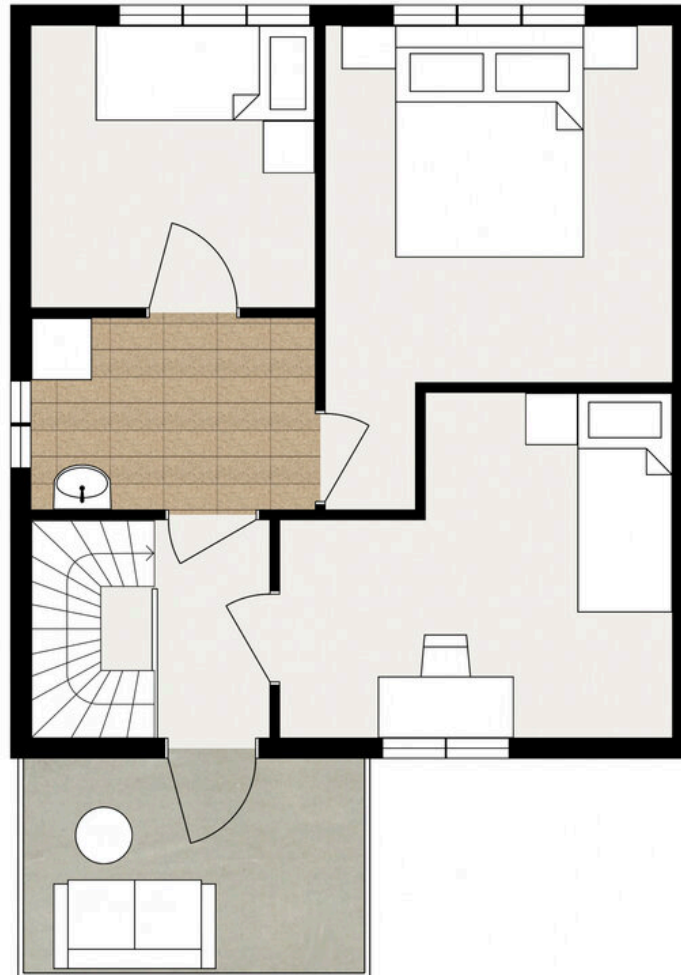
Søndre Skogveien 27

1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

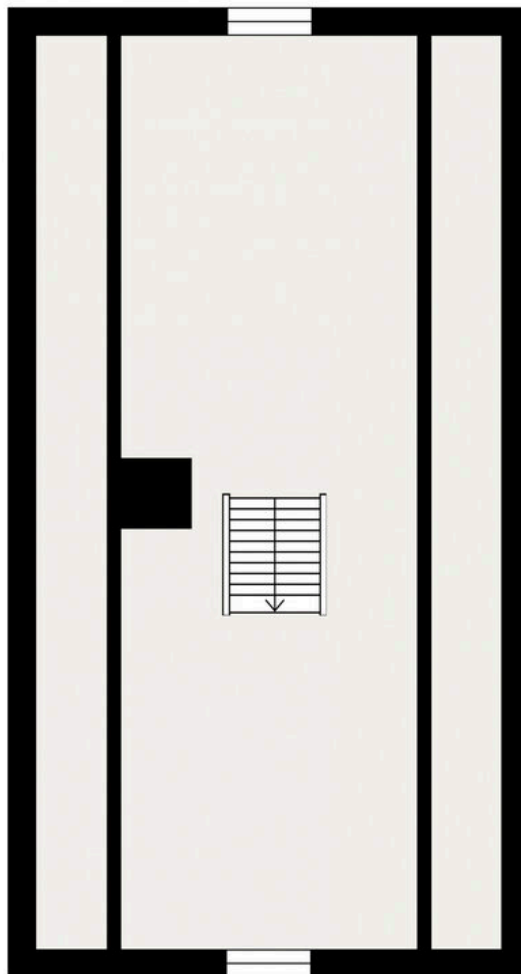
Søndre Skogveien 27 2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Søndre Skogveien 27 Loft

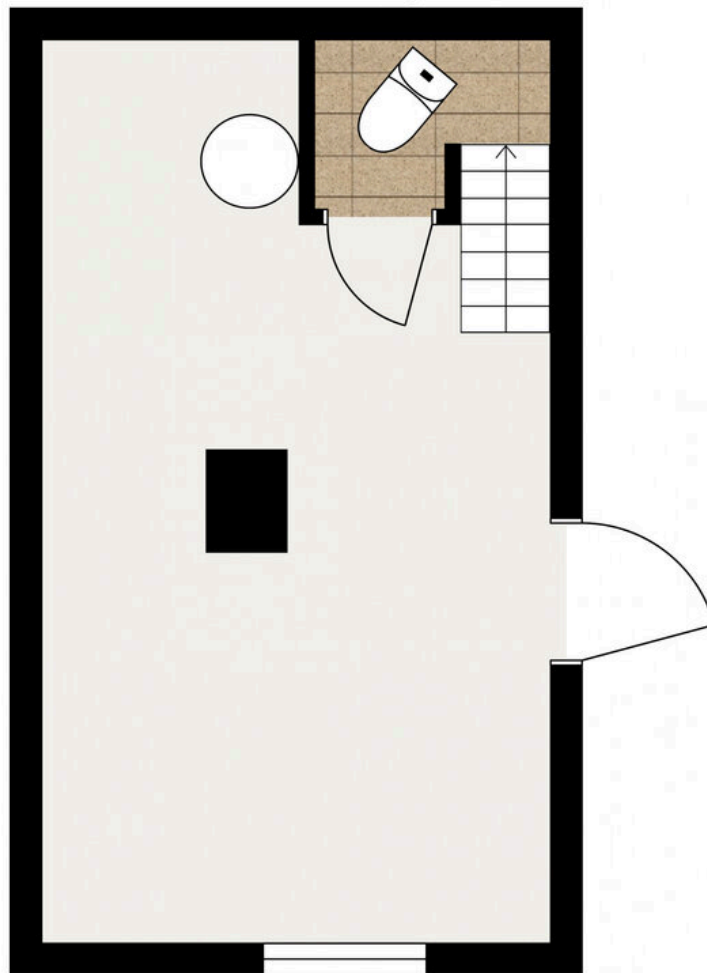


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Søndre Skogveien 27

U. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

















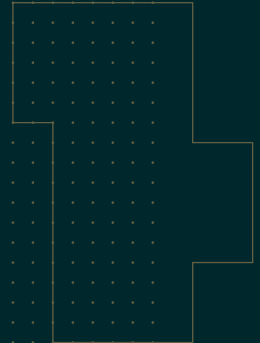
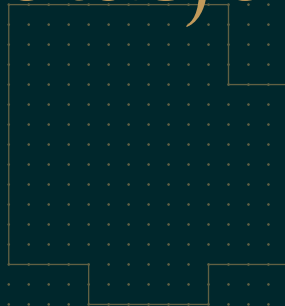
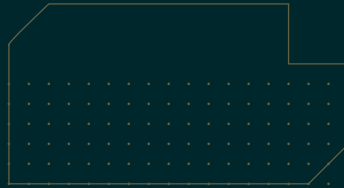
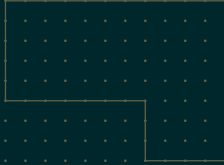








2. etasje





















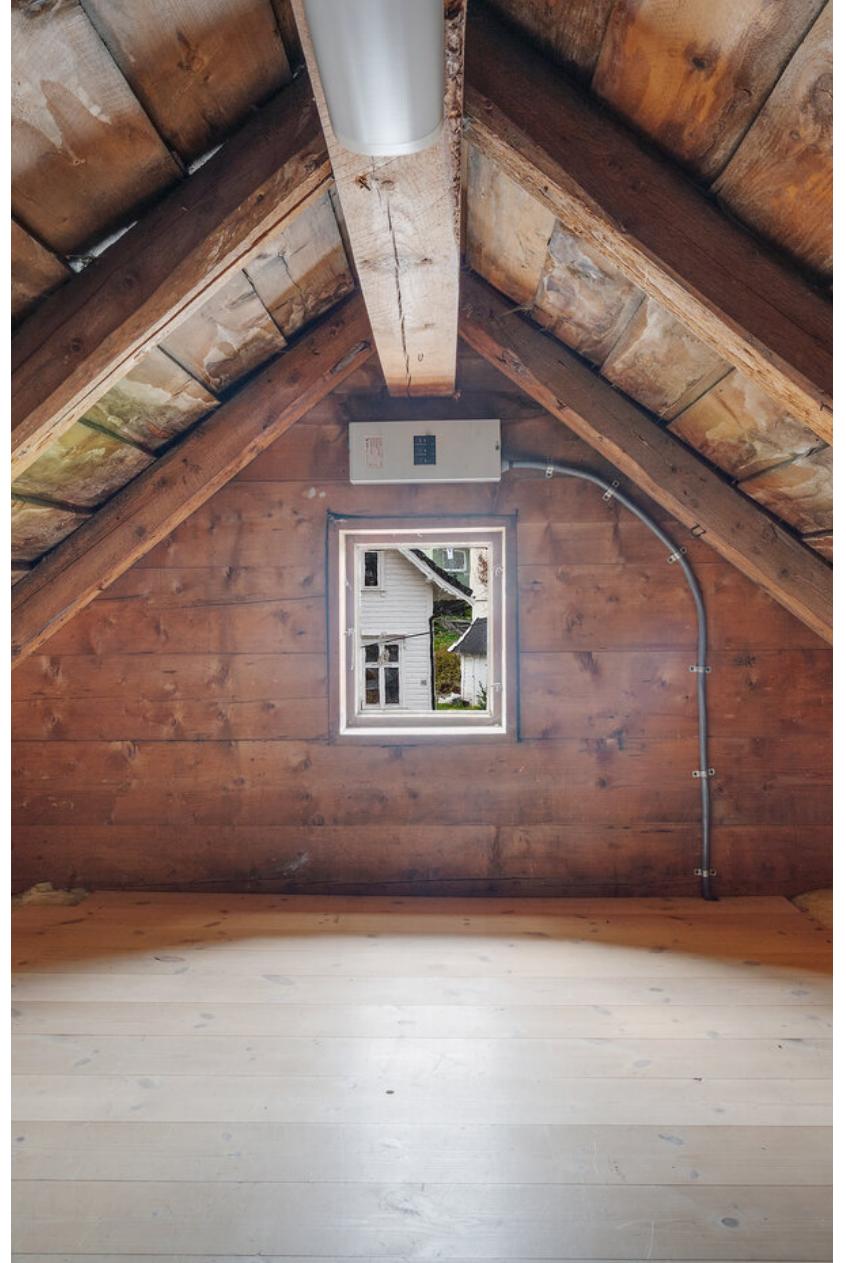


Kjeller



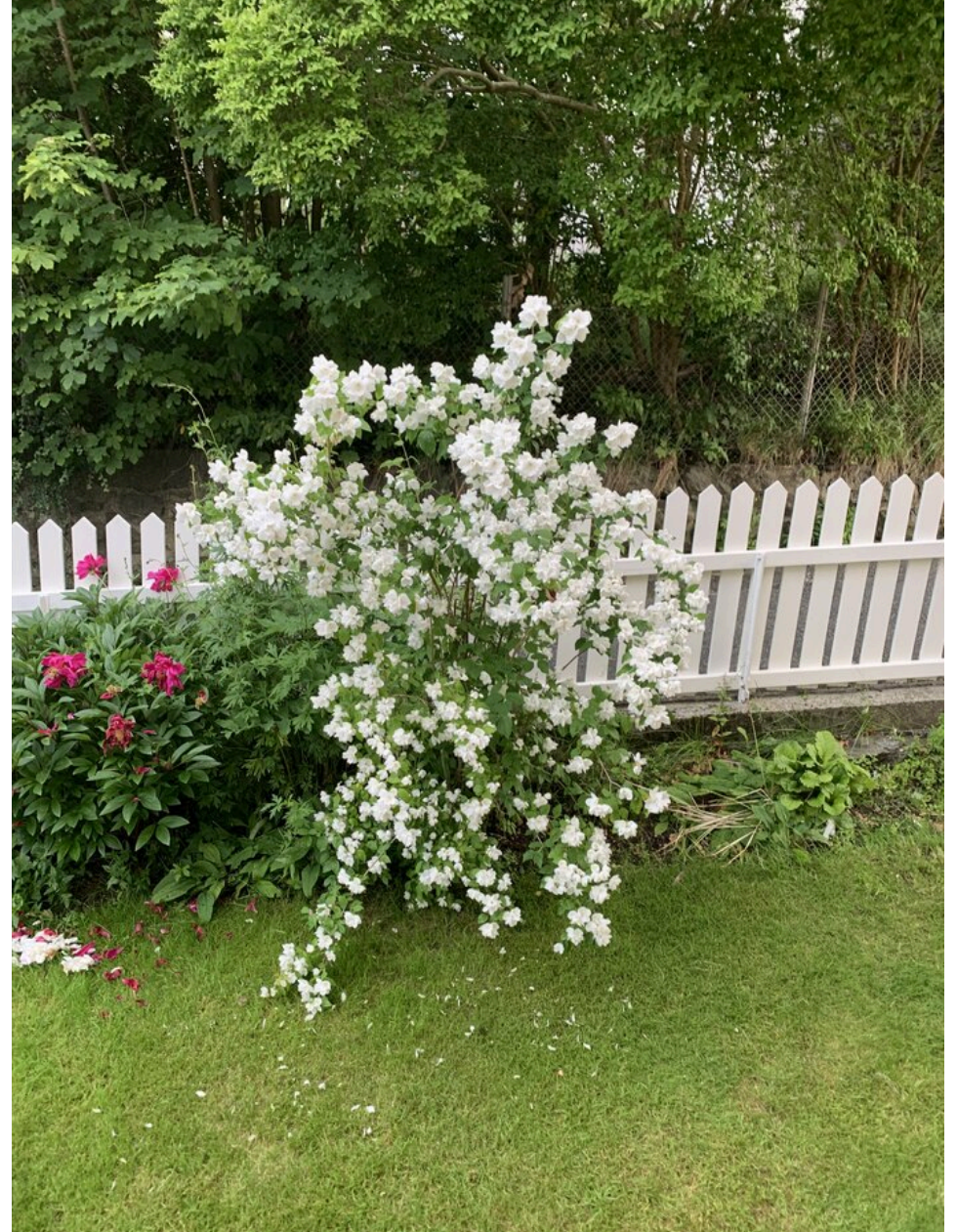


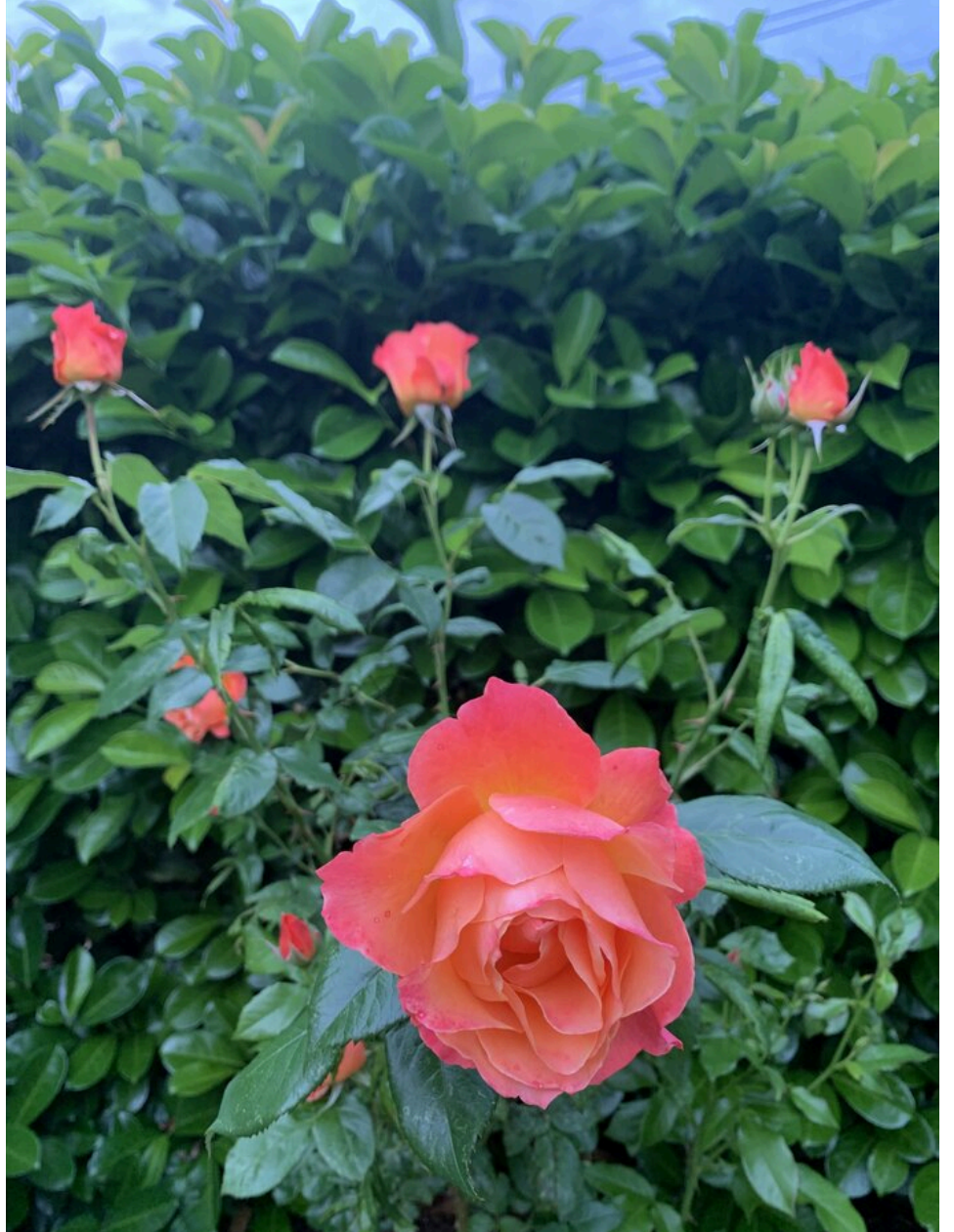
Loft













Informasjon

Søndre Skogveien 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

32-0143/25

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN

Gnr 158, bnr 389 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger

Signe Bakke

Kjøpesum og omkostninger

4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

114 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

116 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

135 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 706 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 725 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1905

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 114 kvm

Totalt BRA: 114 kvm

TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 20 kvm. Uinnredet kjeller

Total BRA: 20 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Vindfang, gang m/trapp, stue, kjøkken og bad

Total BRA: 50 kvm.

TBA: 12 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 44 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom og stellerom

Total BRA: 44 kvm.

TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

De oppgitte arealene er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Boligen var nyoppusset og nymalt da jeg kjøpte den i 1999.

2002:

- Det kom rotter inn i isolasjonen under stuegulvet. Det ble en forsikrings sak (eierskifteforsikring), skaden ble utbedret og boligen ble sikret. Etter det har det ikke vært problem.

Mellom 2010 og 2015 (kan dessverre ikke tidfeste nøyaktig):

- Huset ble malt utvendig av malingsfirma i Solheimsviken. I forkant ble det skiftet plank der det var nødvendig, blant annet partiet mellom stuevinduene. Det ble skaffet til veie plank av samme type og tykkelse som den originale planken på huset, for at den opprinnelige stilen skulle bli bevart. Utført av snekkerfirma.

Jeg har gjort en del overflateoppussing innvendig. Årstallene er omtrentlige:

Ca. 2014: Oppussing store soverom: malte furugulvet, skråtak og vegger.

Ca. 2016 –2020: vegger og vinduer i stue tapetsert og malt.

-Ny trapp opp til luke/lagringsplass på loftet.

- 2.etasje skråtak, vegger, pipe og dører malt.

2018:

- Ny terrasse på framsiden, tegnet av arkitekt Eirik Astrup og bygd av byggmester Inge Nordvik. Samtidig ble punktert husmorvindu på kjøkken byttet ut med stilriktig vindu og profilert listverk utvendig. En del ny kledning på utsiden. Ny dør ut til terrassen.

Terrassen er ikke byggemeldt, men jeg hadde en kort konsultasjon med Bergen Kommune før vi satte i gang.

August 2024:

- Malingsarbeid utvendig på deler av huset.

Det har vært problem med vann i kjelleren. Etter arbeidet gjort av Matias Øygard (se under) har jeg sjekket jevnlig, men jeg har ikke registrert vanninnslag i kjelleren. Det har regnet mye.

Høsten 2024:

- I kjeller blei gulvet pigget opp fra øvre hjørne der det var sporet mest fuktighet, til nedre hjørne til sluk. Gravde ut mye leire og dårlige masser i grøft. Fylte opp med drenerende masser og singel. La ned rør, støpte igjen, og laget til en demning i topp for å samle vatn som evt. skal komme ned, og føre det til sluk i enden.

Utført av Øygard anlegg og landbruketstjenester.

- På parkeringsplass ovenfor huset ble det gravd av 8-10 m² med jordmasser.

- La så klasse 3 veiduk på hele plassen, og planerte ut 8-16 mm singel. Dette vil sikre bedre drenering jevnt over hele parkeringsplassen og et fast dekke. Utført av Øygard anlegg og landbruketstjenester og M.A.G maskin og transport.

- Jevnlig malingsarbeid utvendig. Full overhaling av malingsfirma der også en del plank ble skiftet ut (ca. 2012). En del gjort selv med dyktige medhjelpere (2018 - 2024))

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Fliser på vegger og tak. Membran. Dette er 27 år siden, badet fungerer fremdeles.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Nybygg terrasse tegnet av arkitekt Astrup. Byggmester Inge Nordvik bygde den. I 2018. Nydelig morgensol hele året.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Øygard anlegg og landbrukstjenester. I kjeller blei golvet pigga opp frå øvre hjørne der det var spora mest fuktighet, til nedre hjørne til sluk. Gravde ut mykje leire og dårlige masser i grøft. Fylte opp med drenerande masser og singel. La ned rør, støpte igjen, og laga til ein demning i topp for å samle vatn som evt skal komme ned, og føre det til sluk i enden. Arbeidet var gjort hausten 2024. Kort tid etter at eg flytta inn i huset, fekk eg problem med rotter som kom inn og la seg i isolasjonen under

stovegolvet. Det vart ei forsikrings sak, og det vart gjort eit omfattande arbeid med å hindre rottene tilgang. Blink-kjellaren vart fylt opp med puk, og det vart lagt netting over murane og i kjellartaket. Nytt furugolv i stove og ny laminat i gang. Etter det har det ikkje vore rotter i huset.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Avløpet ble kontrollert av Bergen Kommune for et par år siden, og jeg fikk beskjed om at avløpet var veldig bra. mest sannsynlig har det vært gjort godt arbeid i forbindelse med oppussing i 1998.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- Nei-

Eventuell kommentar:

- Bygget bad og balkong spå 60-tallet. Terrasse i 2018.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Ja.

Beskriv:

- Bergen Kommune har gitt fyringsforbud etter siste sjekk av pipen.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Mye arbeid med hageanlegget der profesjonelle planerte ut hagen.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

- Ja.

Beskriv:

- Fyringsforbud.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

- Ja.

Beskriv:

- Det har vært problem med vann i kjelleren, men ikke etter arbeidet som ble gjort av Øygard i 2024. Og det har regnet voldsomt, så det har blitt testet ut.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Minst ett av vinduene i 2. etasje fra byggeår er ikke tett.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Dt har hendt at par ganger at jordfeilbryteren harr slått seg av. men det har ikke vært problem å få den gang igjen.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Ja.

Beskriv:

- Skeive gulv på kjøkken og i gang I stuen er gulvet fornyet og det er ikke skeivt.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja. Rotteinvasjon i stuegulv for ca 25 år siden. Ikke noe problem etter forsikringssaken der de tettet alle muligheter for rotteinntrengning Maur for ca 15 år siden, ikke noe etter det.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Men varmpumpen er gammel, usikkert hvor lenge den vil virke.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- Ja.

Oppgi type rapport og årstall:

- Tilstandsrapport fra Einar Johnsen april 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

- Arealoppmåling fra salgsoppgave i 1998.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Den nye terrassen på framsiden fra 2018 er ikke bygge-godkjent. Rådførte meg med Bergen Kommune i forkant, men har dessverre ikke formelt søkt om godkjenning.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- Ja.

Beskriv:

- fyringsforbud på grunn av pipen.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Nei.

Eventuell kommentar:

- Ved store regnskyll kom det en periode mye vann inn på eiendommen. Jeg meldte fra til kommunen som etter mye press fra meg laget forhøyninger i asfalten for å hindre at vannet kom inn på eiendommen. Det har fungert veldig bra .

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Underta av taktro. Taktekking er av betongtakstein. Takrenner og nedløp er i plast.
- Husets opprinnelige yttervegger er utført i liggende plank. Yttervegger i tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasade har liggende bordkledning.
- Malte trevinduer av eldre årgang med enkelt glass og koblet glass. Noen nyere vinduer med 2-lags glass.
- Støpt gulv på grunn i kjeller. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Pipe og ildsted.
- Avtrekk på kjøkken.
- Bad.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Nedløp og beslag.
- Utvendig veggkonstruksjon.
- Vinduer utvendig.
- Dører utvendig.
- Utvendige trapper.
- Overflater innvendig.
- Radon.
- Kryp kjeller.
- Innvendige trapper.
- Innvendige dører.
- Vannledninger.

- Avløpsrør.
- Andre VVS-installasjoner.
- Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Taktekking.
- Takkonstruksjon/loft.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Andre installasjoner.
- Fuktsikring og drenering.
- Terrengforhold.
- Overflater og innredning på kjøkken.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe
- Varmekabler i gulv på stue og bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 512 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 500,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 12 500,- for 2025. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 6 478,- pr. 01.01.2025

Prognose for eiendomsskatt er kr 6 478,- for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 157 816,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 631 262,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Landkreditt

Polisenr: 37999709

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 354 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, frukttrær og andre beplantninger, stakittgjerde, flaggstang, støpt trapp mm.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral og ettertraktet beliggenhet på Løvtakksiden – et område som kombinerer byens puls med flotte naturopplevelser. Her bor du i et veletablert og levende nabolag, perfekt for både den urbane livsnyteren og den som verdsetter friluftsliv.

Nærhet til sentrum og servicetilbud:

Fra boligen er det kort vei til Bergen sentrum, enten du velger å gå, sykle, ta buss eller bybane. Her finner du et bredt utvalg av restauranter, kafeer, shoppingmuligheter, uteliv og kulturtilbud – alt innen rekkevidde. Området har også et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, frisører og treningssentre.

Kun et par minutter unna ligger Danmarks plass, et knutepunkt med et variert servicetilbud. Her finner du flere treningssentre, Krohnsminde idrettsbane, koselige bakerier, frisører, apotek og flere anerkjente restauranter. Bybanestoppet på Danmarks plass gir deg enkel transport til sentrum, Haukeland sykehus, Bergen lufthavn og øvrige bydeler.

Damsgårdssundet – en bydel i utvikling:

Rett i nærheten ligger Damsgårdssundet, en av Bergens mest spennende bydeler i utvikling. Her kan du nyte et maritimt og urbant miljø med kaipromenader, småbåthavn, kajakkmuligheter, restauranter, treningssentre og en egen sandstrand. Dette er en moderne bydel som kombinerer sjølivet med urbane

fasiliteter – perfekt for en aktiv livsstil.

Fantastiske turmuligheter:

For den friluftinteresserte byr nærområdet på flotte turstier og naturopplevelser. Fra boligen har du kort vei til Løvsstakken og Damsgårdsfjellet, hvor du kan nyte spektakulær utsikt over Bergen. Løvsstien strekker seg fra Øvre Kråkenes til Melkeklassen og byr på en naturskjønn turvei perfekt for både gå- og joggeturer.

På Krohnegården finner du en idyllisk bade- og grillplass ved det tidligere drikkevannet, hvor du kan koble av i vakre omgivelser. Stien rundt vannet gir deg en flott runde for både tur og trening.

En perfekt balanse mellom byliv og natur:

Her bor du i et område som gir deg det beste av to verdener – nærhet til byens fasiliteter kombinert med flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Enten du ønsker en aktiv hverdag eller bare vil nyte livet i et attraktivt og levende nabolag, er denne boligen et utmerket utgangspunkt.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?

- Boligens sjel og sjarme, og å invitere familie og venner til kos på terrassen om kveldene, med den fantastiske utsikten over byen og de utrolig vakre solnedgangene over Askøy. Jeg kommer også til å savne frokostterrassen rett ut fra kjøkkenet med utsikt til Fløyen og Ulriken. Gleden av å vandre i den blomsterrike hagen med magnolia, rhododendron, masse blomster og epletrær - uten trafikkstøy. Den uhytidelige stemningen i strøket med en hyggelig prat over gjerdet. Buss og butikk like i nærheten og gangavstand til sentrum. Det har også vært svært praktisk med parkeringsplass til to biler.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?

- Løvsstakken - vakreste fjellet i Bergen med den flotte utsikten! Løvsstien er også flott, og jeg elsker turen mot sentrum - ned til seilbåtene og sjøen.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?

- 1-2 minutters gange til busstopp hvor linje 10 går til sentrum. Videre er det 5-10 minutters gange til bybanen.

Hvordan er nabolaget?

- Mitt hus er av de eldste i denne bydelen, og i nabolaget er det to andre slike hus av eldre årgang - Søndre Skogveien 29 og Firdagaten 45. Vi - eierne av disse 3 husene - har hatt god kontakt. Vi er alle veldig glade i våre hus og har samarbeidet og drøftet hvordan vi best tar vare på disse historiske og viktige husene i strøket.

Nabolaget er mangfoldig, og her bor det folk i alle aldre! Huset mitt er vendt mot sør, og jeg ser bort til et nabolag med mange rekkehus der det bor all slags folk - familier, par, enslige og studenter. Ny Krohnborg skole har blitt svært flott med bibliotek og aktiviteter. Solheim Kirke har mange gode tilbud, bla. fellesmiddager. Selv har jeg hatt stor glede av den korte avstanden til sentrum og de gode tilbudene der. Jeg opplever strøket som rolig, og jeg følger meg trygg her og er på hils over gjerdet med mange naboer og beboere i strøket.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom

på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:

- Oppførelse av tilbygg for wc og bad datert 23.10.1951.
- Utskifting av vinduer datert 19.08.1964.
- Utskifting av vinduer datert august 1966.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:

- Deler av kjøkken 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som stue. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Bad i 2. etasje er opprinnelig byggemeldt som kjøkken. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det ene soverommet i 2. etasje er ikke betegnet på byggetegninger, og det er derfor uvisst hva som opprinnelig er byggemeldt og godkjent her.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til byfortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Kulturmiljø - Solheim - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 87,9%

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 06.05.1807 - Dokumentnr: 900002 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lyktes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servituten er derfor uvisst.

Tinglyst 19.04.1895 - Dokumentnr: 901062 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lyktes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 05.10.1934 - Dokumentnr: 906110 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen

Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lyktes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-

Grunnpakke hus inkl. kommunale opplysninger kr. 14 900,-

Nordvik Markedsføring kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 700,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 680,-

Samlet skal selger betale kr. 153 980,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 47670630

Megler 2

Randi Horstad, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 94163630

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikkbrekkene 20

5178 LODDEFJORD

Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 829235722



Vedlegg

Søndre Skogveien 27

Tilstandsrapport

Enebolig

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 389

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 16515-1660

Referansenummer: HZ1181

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndtakster og bygglånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsめglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551



Johnsen Taksering AS

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnsvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 eller normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnsvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksesvika 20
5378 KLOKKARVIK



Beskrivelse av eiendommen

Huset ble i 1998 gjenstand for omfattende rehabilitering som bl.a. omfatter bad, kjøkken, og flere vinduer. Huset fremstår alderen tatt i betraktning i rimelig god vedlikeholdsmessig stand. Husets alder tilsier at det ved rehabilitering/ombygging kan avdekkes skjulte skader/avvik som ikke kan oppdages uten inngrep i byggverket. Flere av husets komponenter er inne i intervall for sin normale levetid og fremtidige utskiftninger må påregnes. Det gjelder bl.a. kledning og de vinduer som ikke er skiftet. Bad er ut fra alder moden for rehabilitering.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG [Gå til side](#)
TAK:
Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Undertak av taktro. Takteking er av betongtakstein og skal ihht. tidligere salgsoppgave være fra 1993.
Takrenner og nedløp er i plast. Disse antas å være fra 1993.

YTTERVEGGER:
Husets opprinnelige yttervegger er utført i liggende plank. Yttervegger i tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasade har liggende bardkledning. Eier opplyser at det ikke er isolasjon i de opprinnelige ytterveggene.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Malte trevinduer av eldre årgang med enkelt glass og koblet glass. Noen nyere vinduer med 2-lags glass.
Husets hovedytterdør er en profilert og kompakt tredør i blåmalt utførelse. I stue er det en hvitmalt balkongdør i tre med 2-lags glass. Kjellerdør er en panelt tredør.

TERRASSER:
Mot øst er det med adkomst fra kjøkken en treterrasse på ca. 12 m². Gulv av rillete terrassebord. Treverk med stående spiler.
Rekkverkshøyde på 1,07 m. Mot vest er det med adkomst fra gang i 2. etasje en takterrasse på ca. 6 m². Gulv er belagt med tremmer i pvc. Rekkverk i tre med liggende bord. Rekkverkshøyde er 90 cm.

UTVENDIG TRAPP:
Fra hageanlegg mot syd og opp til terrasse mot øst er det en tretrapp.

INNENDIG [Gå til side](#)
OVERFLATER:
Innendig er det gulv av laminat, furubord i stue, malte trebord, samt fliser i vindfang og på bad. Veggene har trepanel, malt trepanel, malt tapet og malt glassfiberstri. Fliser på bad.
Innvendige tak har trepanel, malt trepanel, samt plater trukket med papir og malt.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:
Støpt gulv på grunn i kjeller. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

PIPE/LDSTED:

Huset har oppført mursteinspipe uten fôring. I stue er det en gammel og dekorativ vedovn.

ROM UNDER TERRENG:
Deler av kjeller grenser mot grunnmur under terreng. Gulvet er av betong. Veggene har synlig grunnmur hvor hulltaking ikke er mulig/nødvendig.

KRYP/BLINDKJELLER:
Eier opplyser at det er blindkjeller under den søndre del av huset. Blindkjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

INNENDIGE TRAPPER:
Fra 1. til 2. etasje er det en gammel malt tretrapp med laminat i trinn. Luke i gulv i gang i 1. etasje til kjellertrapp i tre.
Innendig har boligen profilerte furudører og gamle profilerte tredører i hvitmalt utførelse.

VÅTROM [Gå til side](#)
BAD:
Badet opplyses å være sist pusset opp i 1998. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 1998 med glatte fronter i antatt bøk. Dobbel ståvask nedfelt i benkeplate av laminat. Hviteware er i taktsammenheng ikke integrerte. Konferer eier vedr. hva som følger med.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er for det meste av kobber. Mindre deler er plast (rør i rør).
Det er avløpsrør dels av plast og dels i støpejern. Plastrør er fra 1998 ihht. tidligere salgsoppgave.

VENTILASJON:
Utenom elektronisk avtrekksvifte på bad, har huset naturlig ventilasjon.

VVS INSTALLASJONER:
Stålvask og toalett i kjeller. Servant på stellerom i 1. etasje.
I kjeller er det en vegghengt v.v. tank av merket Hekla. Tanken opplyses i tidligere salgsoppgave å være på 110 liter. Tanken ser ut for å være av noe eldre årgang.

VARME:
Luft til luft varmepumpe av merket Toshiba i 1. etasje. Pumpen opplyses å være minst 15 år.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via lufttrekk. På krypfløft er det 3 x 80 A inntakssikringer. Sikringskap som er plassert i gang i 1. etasje inneholder automatsikringer med overspenningsvern, overlastvern og jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser. Åpent ledningsnett i huset. AMS strømmåler fra 2018. Varmekabler i gulv på stue og bad.

BRANNTEKNISK:

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksesvika 20
5378 KLOKKARVIK



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med en fastmontert brannslange, samt flere røykvarslere. Huset har vært tilkoblet brann og tyverialarm (Sector Alarm). Abonnement som nå er avsluttet, kan om ønskelig gjenoppnås av nye eiere.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
GRUNN OG FUNDAMENTER:
Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området. Grunnmur er en sementert gråsteinsmur. Utvendig og innvendig pusset og malt.

DRENERING:
Dreneringen er fra 1905. Det vites ikke om det er lagt dreneringsrør i grunn rundt grunnmur.

TERRENGFORHOLD:
Terreng på eiendommen er lett skrånende fra vest mot øst.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type, men mest sannsynlig av plast da de ihht. tidligere salgsoppgave er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, men mest sannsynlig av plast (PEL) da de ihht. tidligere salgsoppgave er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

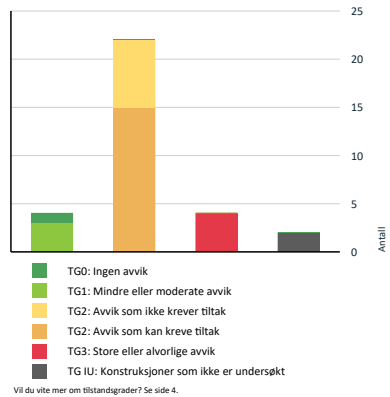
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

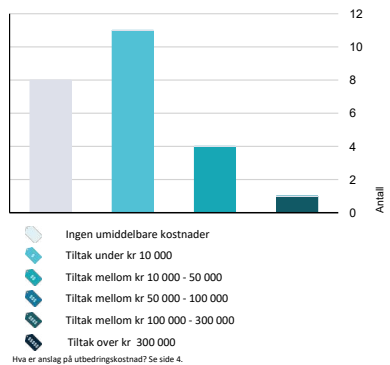
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Tilbygg mot vest med vindfang og bad er ikke med på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

10 11 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

10 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 10 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnsvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1905

Kommentar
Eiendomsverdi og eier

Anvendelse

Nåværende eier har bodd i huset siden 1999. Huset er nylig fraflyttet.

Standard

Enkel og tidels utidsmessig standard på husets overflater og utstyr.

Vedlikehold

Alderen tatt i betraktning er huset godt vedlikeholdt. Ellers stedvis tidens tann og brukslitasje.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygg mot vest som omfatter vindfang og bad ble oppført på 60-tallet.
1998	Modernisering Omfattende rehabilitering/modernisering.

UTVENDIG

TE 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og skal ihht. tidligere salgsoppgave være fra 1993. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er høyt og bratt og ikke tilrådelig å gå på. Det var heller ingen stige på stedet.

Årstall: 1993 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Normal levetid på undertak er ca. 50 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast. Disse antas å være fra 1993 da takstein ble skiftet..

Årstall: 1993 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vann fra to takrennenedløp må ledes bort fra hus. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TE 2 Veggkonstruksjon

Husets opprinnelige yttervegger er utført i liggende plank. Yttervegger i tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasade har liggende bordkledning. Eier opplyser at det ikke er isolasjon i de opprinnelige ytterveggene.

Deler av fasade ble ihht. eier malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Sprekk i en vindski mot vest

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnsvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Sprukken vindski bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i enkelte kledningsbord



Råte i vannse under kledning



Lite og ingen lufting bak kledning



Sprukken vindski

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Undertak av taktro.

Tak og skråvegger i 2. etasje ble isolert i 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Fra kryptofle ble det registrert mye fuktmerker/saltslag på undersiden av undertak. Det ble foretatt fuktøk med Protimeter flere steder der symptomene var mest påfallende uten å kunne registrere avvik. Det antas derfor at fuktmerkene er gamle og fra før takstein ble skiftet i 1993.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen behov for tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gamle fuktmerker/saltslag

TE 2 Vinduer

Malte trevinduer av eldre årgang med enkelt glass og koblet glass. Noen nyere vinduer fra 1998 med 2-lags glass.

Vindu på kjøkken er fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De eldste vinduene bærer mer eller mindre preg av tidens tann og er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på gammelt og slitt vindu

1 TG 2 Dører

Husets hovedytterdør er en profilert og kompakt tredør i blåmalt utførelse. I stue er det en hvitmalt balkongdør i tre med 2-lags glass. Denne er fra 2018. Kjellerdør er en paneltredør. Hovedytterdør og kjellerdør er fra 1998.

Årstill: 1998 **Kilde:** Tidligere salgspappaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Treg vrider på altandør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider må i første omgang smøres. Hvis ikke det hjelper må døren justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot øst er det med adkomst fra kjøkken en treterrasse på ca. 12 m². Gulv av rillete terrassebord. Treerekker med stående spiler. Rekkverkshøyde på 1,07 m. Mot vest er det med adkomst fra gang i 2. etasje en takterrasse på ca. 6 m². Gulv er belagt med tremer i pvc. Rekkverk i tre med liggende bord. Rekkverkshøyde er 90 cm.

Terrasse mot øst som ble oppført i 2018 er ikke omsøkt. Ny tekking av takterrasse i 1998.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Avvikene gjelder takterrasse mot vest. Rekkverkshøyde ble her målt til 90 cm. som tilfredsstillte datidens krav. Dagens krav er minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige trapper

Fra hageanlegg mot syd og opp til terrasse mot øst er det en tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk langs den ene siden av trappen. En trapp skal etter dagens krav ha rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende rekkverk må oppføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv i stue, malte trebord, samt fliser i vindfang og på bad. Veggene har trepanel, malt trepanel, malt tapet og malt glassfiberstrike. Fliser på bad. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel, samt plater trukket med papir og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvise sprekker i papir i tak. Bom i enkelte gulvfliser i vindfang. Stedvise fuktsveller i laminatskjøter. Ellers normal bruksklasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I tak med trukket papir, med sprekker, bør papir fjernes og plater mellom sparkles og males. Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlaget. Så lenge flisen(e) ikke er fysisk løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt. Fuktsveller i laminatskjøter kommer av litt for mye forbruk av vaskevann og er ikke noe å gjøre med.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekker i papir i tak

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i kjeller. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

Nytt bjelkelag, isolasjon og furugulv i stue i 1998.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr i gang i 1. etasje ble det målt høydeforskjell på 40 m.m. gjennom rommet. Rommet har en lengde på 2,16 m. Det ble målt 25 m.m. høydeforskjell på langs av kjøkken. I gang i 2. etasje ble det målt 20 m.m. høydeforskjell gjennom rommet som er 2,15 m. langt. Ellers stedvise skjevheter og knirk. Det er også skjevheter i kjellergulv.

Det ble fra kjeller registrert spor etter mit (stripet borebille) i bjelkelag og bæresøyle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Selv om det ikke kunne sees symptomer på aktiv mit, så bør bjelkelag for sikkerhets skyld mitbehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Pipe og ildsted

Huset har oppført mursteinspipe uten føringsrør. I stue er det en gammel og dekorativ vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Tilsynsrapport er ikke forevist meg, men eier opplyser at det er utstedt fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller grenser mot grunnmur under terreng. Gulvet er av betong. Veggene har synlig grunnmur hvor hulltakking ikke er mulig/nødvendig.

1 TG 2 Kryp kjeller

Eier opplyser at det er blindkjeller under den søndre del av huset. Blindkjeller var ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kryp/blindkjeller uten inspeksjonsmuligheter er generelt en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kryp/blindkjeller bør om mulig gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige trapper

Fra 1. til 2. etasje er det en gammel malt tretrapp med laminat i trinn. Luke i gulv i gang i 1. etasje til kjellertrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde rundt trappeåpning i 2. etasje ble målt til 80 cm. Dagens minstekrav er 90 cm. Det skal etter dagens krav ikke være større åpninger i et rekkverk enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjellertrapp er gammel og bratt og bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp sett ovenfra



Lavt rekkverk med for store åpringer mellom spilene.

1 TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte furudører og gamle profilerte tredører i hvitmalt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Badedør og en soveromsdør i 2. etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TO 3 Generell

Badet opplyses å være sist pusset opp i 1998. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Rapporten fastslår at badet må totalrenoveres og ansetter TG 3. Det har sin bakgrunn i badets alder og særlig membranens forventede levetid som er +/- 25 år. Eier opplyser ellers at badet fungerer greit.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

1 TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser del mot yttervegg og dels mot trappegang hvor skillevegg er oppført i massiv plank uten hulrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 1998 med glatte fronter i antatt bøk. Dobbel stålvaske nedfelt i benkeplate av laminat. Hvitewarer er i takstammenheng ikke integrerte. Konferer eier vedr. hva som følger med.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det ble påvist stedvis overflateslitasje på innredning. Kjøkkenet er også inne i intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er 20-60 år

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det er vanskelig å si noe eksakt om når kjøkkeninnredningen må skiftes, og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Fremtidig utskifting må dog påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilator fungerer ikke

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er for det meste av kobber. Mindre deler er plastør (rør i rør)

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kobbervannrør i kjeller bør isoleres.



Kobberrør og rør i rør i kott under trapp

1 TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør dels av plast og dels i støpejern. Plastrør er fra 1998 ihht. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år. Forventet levetid på avløpsledning av støpejern er ca. 30-50 år

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør i støpejern.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i støpejern.



Avløpsrør i plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Utenom elektronisk avtrekksvifte på bad, har huset naturlig ventilasjon.

1 TO 2 Andre VVS-installasjoner

Stålvask og toalett i kjeller. Servant på stellerom i 1. etasje. På stellerom i 1. etasje er det under befaring opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin skal iht. eier fjernes innen salg da rommet ikke er egnet som vaskerom slik det fremstår i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalett i kjeller fungerer ikke

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Toalettet i kjeller som ikke har vært i bruk på mange år bør fjernes.

1 TO 2 Varmtvannstank

I kjeller er det en vegghengt v.v. tank av merket Hekla. Tanken opplyses i tidligere salgsoppgave å være på 110 liter. Tanken ser ut for å være av noe eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvansberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

1 TO 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe av merket Toshiba i 1. etasje. Pumpen opplyses å være minst 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Varmepumpen har passert intervall for sin normale levetid. Generelt sett kan en varmepumpe forventes å være i rundt 12 til 15 år. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette er estimert levetid, med godt vedlikeholdt og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.
- Det er vanskelig å si noe eksakt om når varmepumpen må skiftes, men skader/feil kan oppstå på gamle varmepumper. Fremtidig utskiftning må derfor påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Inntak via lufttrekk. På kryfloft er det 3x80 A inntakssikringer.

Sikringskap som er plassert i gang i 1. etasje inneholder automatsikringer med overspenningsvern, overlastervern og jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser. Åpent ledningsnett i huset. AMS strømmåler fra 2018. Varmekabler i gulv på stue og bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992 iht. tidligere salgsoppgave
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rehabilitering av anlegget i 1992 ble utført av M. Thunestvedt. Ellers ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekktid samtid tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvansbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



3/80 A inntakssikringer



Sikringskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med en fastmontert brannslange, samt flere røykvarslere. Huset har vært tilkoblet brann og tyverialarm (Sector Alarm). Abonnement som nå er avsluttet, kan om ønskelig gjenoppnås av nye eiere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Fastmontert brannslange

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

1 TO 7 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1905. Det vites ikke om det er lagt dreneringsrør i grunn rundt grunnmur. Eier opplyser at hun i en periode hadde problemer med vanninntrengning i kjeller. Forholdet ble utbedret i 2024 ved at det ble lagt et rør fra stedet hvor vannet kom inn og videre ført gjennom kjelleren og avsluttet like over sluk i kjellergulv. Eier opplyser at det siden ikke ha vært registrert vann i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur må fuktsikres når drenering en gang skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er en sementert gråsteinsmur. Utvendig og innvendig pusset og malt.

1 TO 3 Terrengforhold

Terrengtet på eiendommen er lett skrånende fra vest mot øst.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det har meg bekjent aldri vært noe skred i området. Området ligger dog ihht. NVE innenfor faresone for skred.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 8 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, men mest sannsynlig av plast da de ihht. tidligere salgsoppgave er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, men mest sannsynlig av plast (PEL) da de ihht. tidligere salgsoppgave er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksesvika 20
5378 KLOKKARVIK



Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksesvika 20
5378 KLOKKARVIK



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

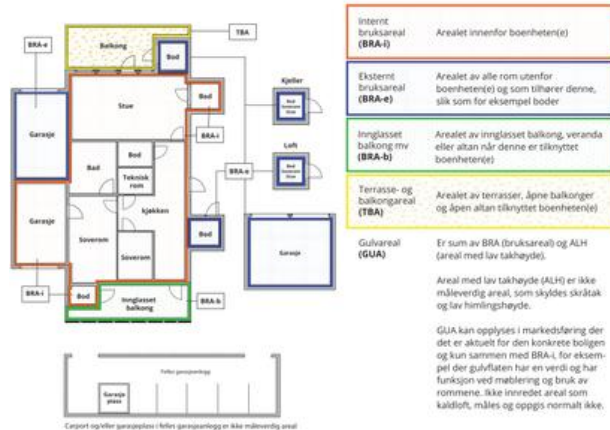
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	50			50	12
2. etasje	44			44	6
Kjeller	20			20	
SUM	114				18
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stellerom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Vindfang: 2,7 m²
Gang m/trapp: 5,9 m²
Stue: 23,8 m²
Kjøkken: 12,7 m²
Bad: 2,4 m²

2. etasje
Gang m/trapp: 5,1 m²
Soverom 1: 11,2 m²
Soverom 2: 7,8 m²
Soverom 3: 13 m²
Stellerom: 5 m²

Kjeller
Uinnredet kjellerrom: 20,3 m²

TAKHØYDER

1. etasje
Vindfang: 2,60 m.
Gang m/trapp: 2,80 m.
Stue: 2,77 m.
Kjøkken: 2,74 m.
Bad: +/- 2,54 m.

2. etasje
Gang + et soverom: 2,51 m.
De øvrige rom: 2,53 m.

Kjeller: +/- 2,10 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 16515-1660

Befaringsdato: 24.04.2025

Side: 20 av 25

Arealer

Oppdragsnr.: 16515-1660

Befaringsdato: 24.04.2025

Side: 19 av 25

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiknesvika 20
5378 KLOKKARVIK



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tilbygg mot vest med vindfang og bad er ikke med på tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	94	20

Kommentar

Enebolig Ettersom det er mulig å komme ned i kjeller via luke i gulv og bratt kjelletrapp, så er arealet i kjeller medtatt som BRA-I.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Signe Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	389		0	354.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre Skogveien 27

Hjemmelshaver

Signe Bakke

Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 389
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiknesvika 20
5378 KLOKKARVIK



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt beliggende ene bolig ved Solheimsviken i Bergen kommune. Fra terrasse mot øst er det utsikt over nærområdene med fjernutsikt mot Fljøen, Ulriken og Landåsfjellet m.m. Fra altan mot vest er det utsikt mot Løvstakken, samt fjernutsikt mot byfjorden, Askøy og Nord-Hordaland. Eier opplyser om sommersol på terrasse mot øst fra tidlig morgen til ca. kl. 14.00. På altan mot vest er det sommersol til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane, dagligvarebutikk, helsestudio, legevakt, barneskole, barnehage, videregående skole, universitet og høyskoler, idrettsanlegg m.m. Plass for to biler på egen eiendom. Ellers soneparkering i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei/gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På eiendommen finner vi plen, prydbusker, fruktrær o.a. beplantninger, stakittgjerde rundt det meste av eiendommen, flaggstang, støpt trapp m.m.

Mye rust på flaggstang. Betongtrappen er knust og bør rives.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	24.04.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.04.2025	Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 1999	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringskap	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.05.1951	Plan og fasadetegninger før tilbygg som kom på 60-tallet.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

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. Straktiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 fløgeskade. 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 brukeren 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 seks 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.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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 brunevare 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/HZ1181>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for boligsalg

BAKKE, SIGNE 9578-5993-4-2282699 2025-05-13 10:18:05

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
13. mai 2025
Oppdragsnummer
32-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN	Meglerfirma Nordvik Bergen Vest
Selgere Signe Bakke	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. desember 1998	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: Forsikringsnummer 37999709 Forsikret i: Landkreditt	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Fliser på vegger og tak. Membran. Dette er 27 år siden, badet fungerer fremdeles.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg terrasse tegnet av arkitekt Astrup. Byggmester Inge Nordvik bygde den. I 2018. Nydelig morgensol hele året.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øygard anlegg og landbruks tjenester. I kjeller blei golvet pigga opp frå øvre hjørne der det var spora mest fuktighet, til nedre hjørne til sluk. Gravde ut mykje leire og dårlige masser i grøft. Fylte opp med drenerande masser og singel. La ned rør, støpte igjen, og laga til ein demning i topp for å samle vatn som evt skal komme ned, og føre det til sluk i enden. Arbeidet var gjort hausten 2024. Kort tid etter at eg flytta inn i huset, fekk eg problem med rotter som kom inn og la seg i isolasjonen under stovetgolvet. Det vart ei forsikrings sak, og det vart gjort eit omfattande arbeid med å hindre rottene tilgang. Blink-kjellaren vart fylt opp med pukk, og det vart lagt netting over murane og i kjellartaket. Nytt furugolv i stove og ny laminat i gang. Etter det har det ikkje vore rotter i huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Avløpet ble kontrollert av Bergen Kommune for et par år siden, og jeg fikk beskjed om at avløpet var veldig bra. mest sannsynlig har det vært gjort godt arbeid i forbindelse med oppussing i 1998.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget bad og balkong på 60-tallet. Terrasse i 2018

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Bergen Kommune har gjort fyringsforbud etter siste sjekk av pipen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Mye arbeid med hageanlegget der profesjonelle planerte ut hagen.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Fyringsforbud

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har vært problem med vann i kjelleren, men ikke etter arbeidet som ble gjort av Øygard i 2024. Og det har regnet voldsomt, så det har blitt testet ut.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Minst ett av vinduene i 2. etasje fra byggeår er ikke tett.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Dt har hendt at par ganger at jordfeilbryteren harr slått seg av. men det har ikke vært problem å få den gang igjen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skeive gulv på kjøkken og i gang i stuen er gulvet fornyet og det er ikke skeivt

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Rotteinvasjon i stuegulv for ca 25 år siden. Ikke noe problem etter forsikrings saken der de tettet alle muligheter for rotteinntrengning Maur for ca 15 år siden, ikke noe etter det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Men varmepumpen er gammel, usikkert hvor lenge den vil virke

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foretigger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Einar Johnsen april 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling fra salgsoppgave i 1998

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Den nye terrassen på framsiden fra 2018 er ikke bygge-godkjent. Rådførte meg med Bergen Kommune i forkant, men har dessverre ikke formelt søkt om godkjenning

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: fyringsforbud på grunn av pipen

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ved store regnskylt kom det en periode mye vann inn på eiendommen. Jeg meldte fra til kommunen som etter mye press fra meg laget forhøyninger i asfalten for å hindre at vannet kom inn på eiendommen. Det har fungert veldig bra .

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

For du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 32-0143/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
BAKKE, SIGNE	2025-05-13

Identifikasjon

 **BAKKE, SIGNE**

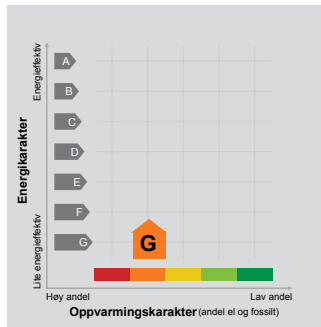


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Skogveien 27
Postnummer	5055
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	389
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139215613
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117627
Dato	09.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Montering tetningslister

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1905
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 130
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

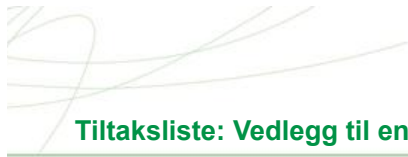
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plattens tittel energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Reduser 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmesovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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: 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 7: 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 8: 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. Kjøøl- og frys skal avrives 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 skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på sanitæranlegg**Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Søndre Skogveien 27

Nabolaget Løvstakksiden - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 386 elever, 24 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 5 klasser	15 min 🚶 1 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 208 elever, 17 klasser	18 min 🚶 1.2 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 285 elever, 18 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 599 elever, 36 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 🚶 0.8 km
St. Paul gymnas 270 elever	20 min 🚶 1.4 km

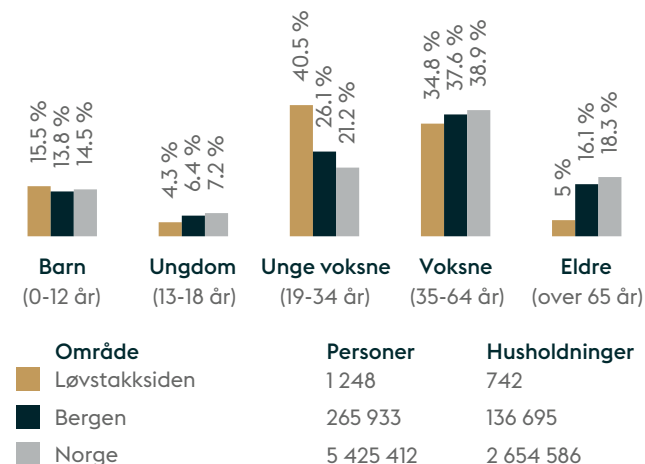
Offentlig transport

Blekenberg Linje 10	1 min 🚶 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	11 min 🚶 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	8 min 🚆 2.8 km
Bergen Flesland	18 min ✈️

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år...) 51 barn	2 min 🚶 0.2 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år...) 51 barn	3 min 🚶 0.2 km
Solheimslie barnehage (1-5 år...) 73 barn	6 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Opplevd trygghet

Trygt 63/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Bybane

Sport

⚽ Solheimslie ballplass kunstgr...	3 min	↗
⚽ Ny Krohnborg skole	4 min	↗
⚽ Family Sports Club Danmarkspla...	7 min	↗
⚽ NEXT Danmarks plass	8 min	↗

«Nærhet til byen, tilbaketrekt fra trafikk og rimelig nært mange ulike turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Støynivået

Lite støynivå 78/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

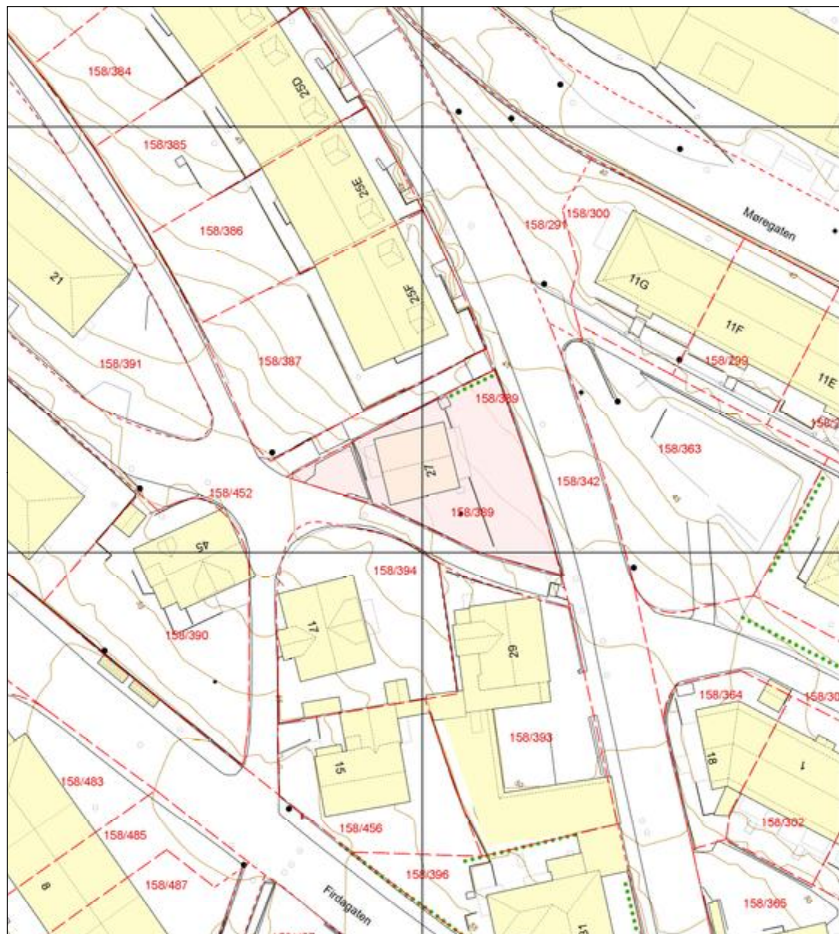


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/389/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/389/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 27, 5055 BERGEN



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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/389/0/0
Utlåst 23. april 2025

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) arealformålflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomsten 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 saksnummer for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (bruksameie) 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/bruksameie), inngår i midlertidig 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
260728623	Grunneiendom	0	Ja	354,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Side 1 av 2

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	87,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikkrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
10880000	30	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	3	202412318
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3	-
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningssnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/457	139216326-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangssettingslåtelse	18.04.2013	201208858
158/303	139214749-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingslåtelse	27.01.2025	202417633

Andre opplysninger

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

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 23. april 2025

Side 2 av 2



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 arealdel 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 bygningssloven. 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/hvaskier/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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

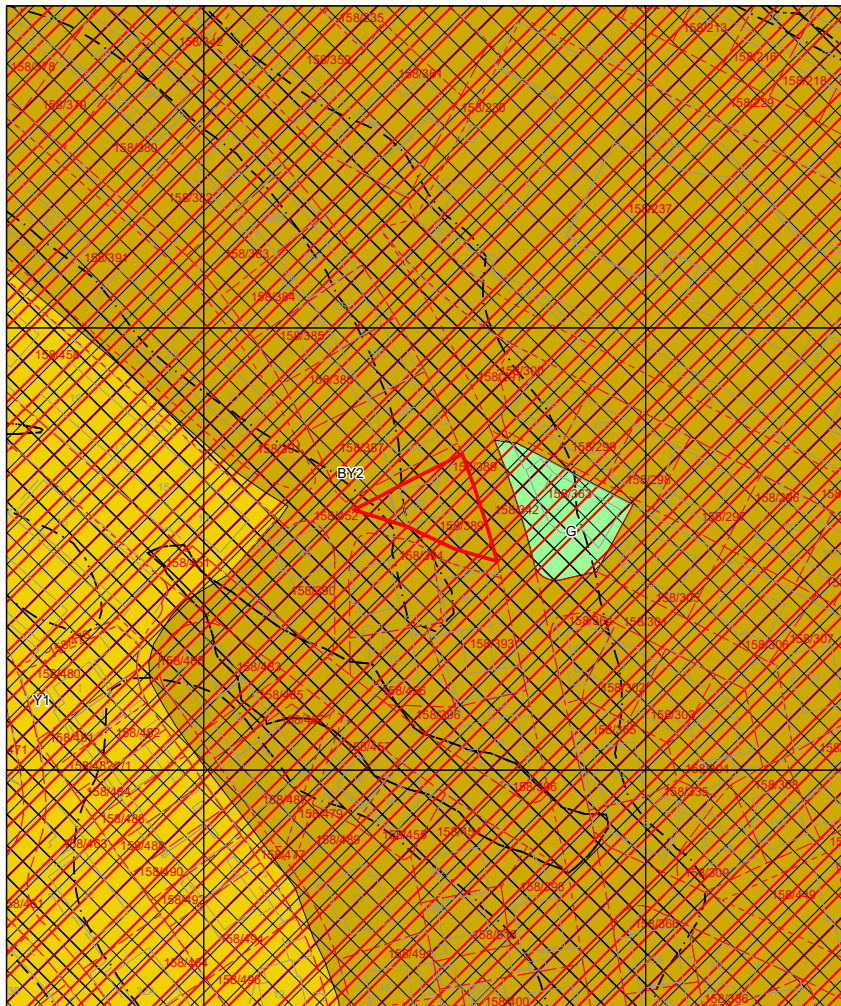
Gnr/Bnr/Fnr: 158/389/0/0

Adresse: Søndre Skogveien 27



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Faresone		Ytre forfettingssone
	Infrastruktursone		Grønnstruktur
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.04.2025

Arealplan-ID: 17330000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/389/0/0

Adresse: Søndre Skogveien 27



Tegnforklaring for kommunedelplan

Turveg

Grense for retningslinjeområde

Arealmålgrænse

Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

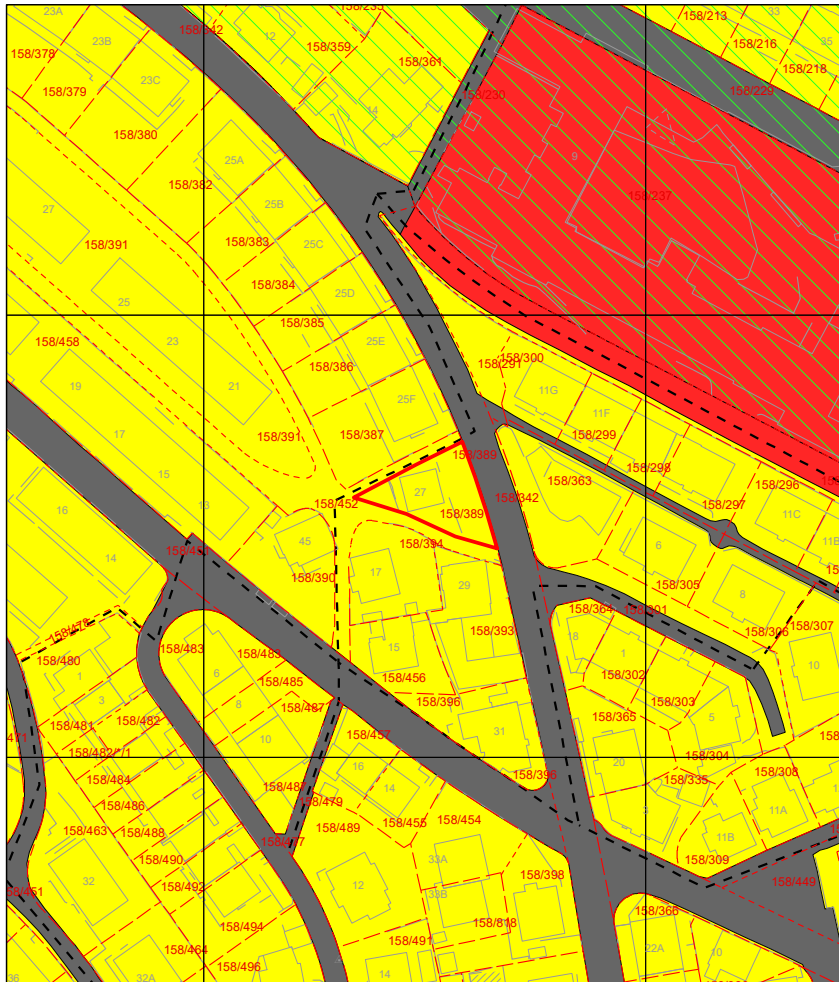
Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Vegareal (N)

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

Eierdomsmerking (1)





Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikkbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner

for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan
 Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
 Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
 Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
 Telefon: **915 08 880**
 Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
 Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
 Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
 Telefon: **22 99 99 99**
 Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 angreerett 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.
- 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Søndre Skogveien 27 5055 BERGEN

Betegnelse: Gnr 158, bnr 389 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

