Kringsjåveien 64



Velkommen til

Kringsjåveien 64



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Laksevåg, en sykkeltur fra sentrum

Lekker enebolig med utleiedel (ikke godkj.). Omfattende renovert i 22/23 med flotte oppgraderinger. Buss rett utenfor!

Prisantydning	6 190 000,-
Omkostninger	156 100,-
Totalpris	6 346 100,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	165 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1937

Megler	Pernille Troye
Telefon	456 91 540
E-post	p.troye@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kringsjåveien 64! En lekker enebolig med sentral beliggenhet på Laksevåg. Boligen byr på flott sjøutsikt over innseilingen til Bergen sentrum. Her bor du urbant i et ettertraktet og sentrumsnært boligfelt. Bo kun noen meter fra busstopp med hyppige avganger, samt Laksevåg senter med et stor utvalg av butikker.

Høydepunkter:

- Utleiedel (ikke godkj.) med månedlig inntekt på 18 000,-
- Kjøkkeninnredning fra 2022 i begge etasjer
- Begge bad ble renovert i 2022
- Moderne og lekre detaljer
- Peis i begge etasjer
- Solrike utearealer
- Flott sjøutsikt

Området:

- Laksevåg senter med godt utvalg butikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet
- Busstopp like ved
- Flotte turmuligheter i nærheten, bl.a. Damsgårdsfjellet og Løvstakken
- Kort vei til sentrum

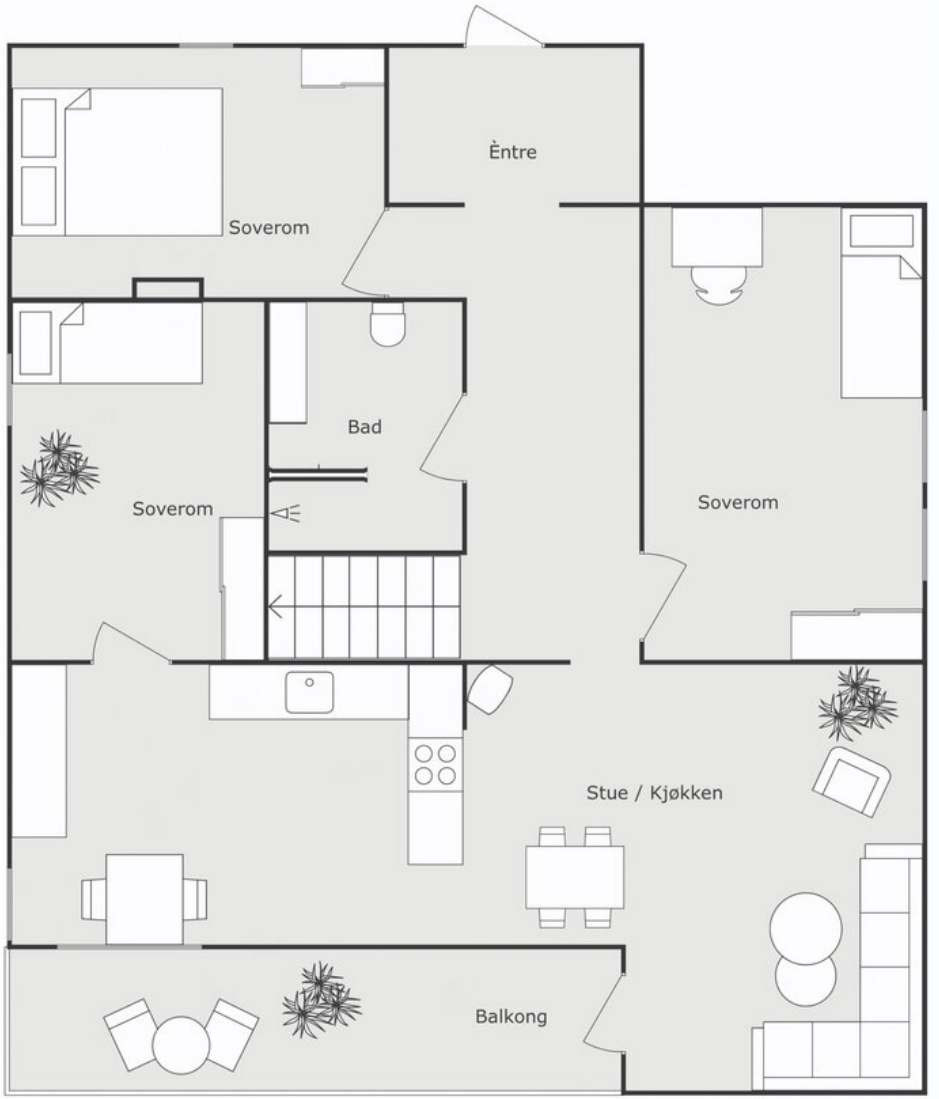
Arealer og innhold

BRA-i:	165 kvm
Totalt BRA:	165 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 1 soverom, 2 bod/soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 67 kvm.

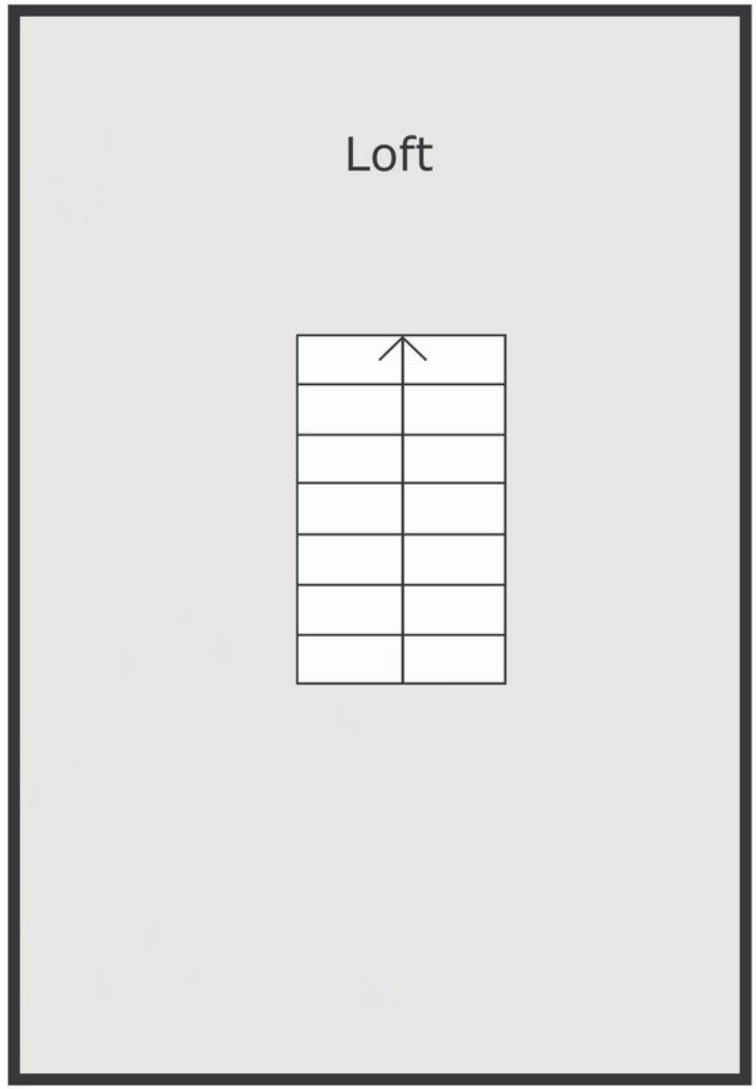
2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom og bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 6 kvm.



ÀINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



ÀINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.




















unicon
555
558








meraki

























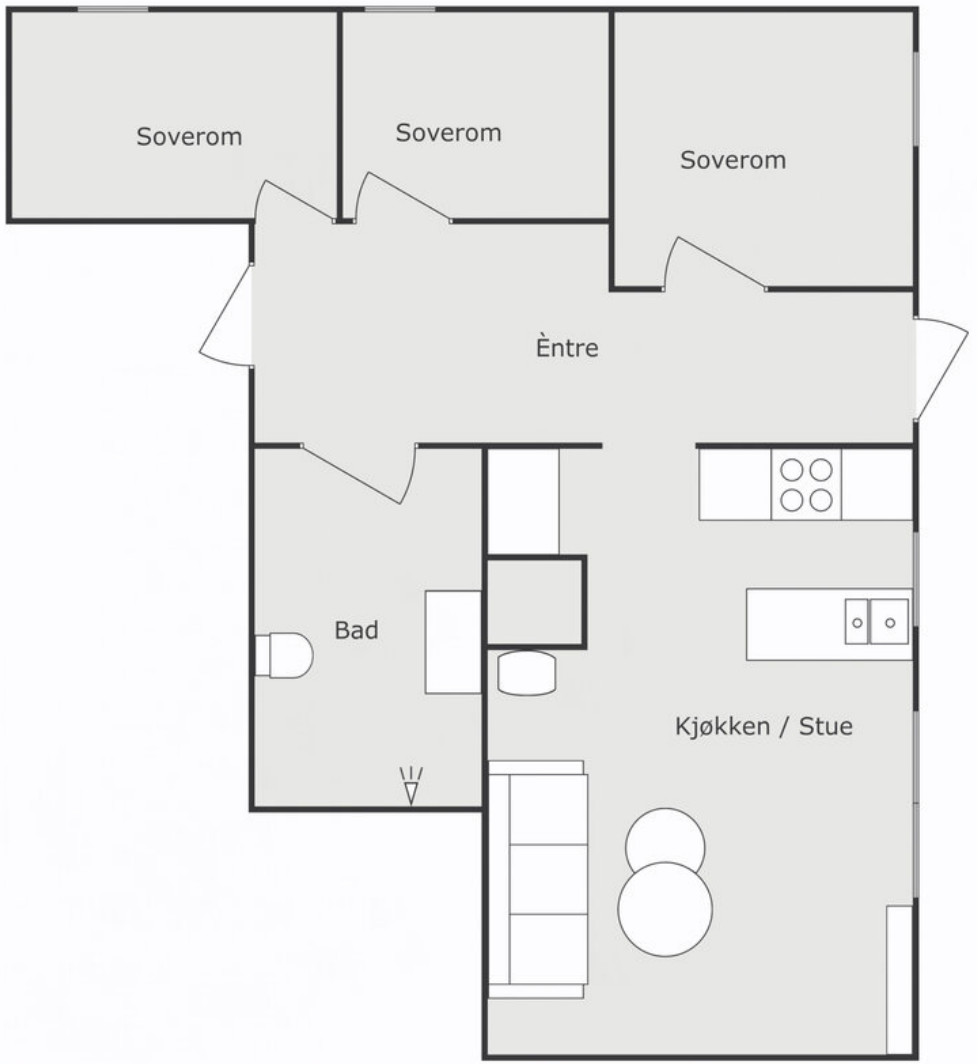









REMA 1000



ÀINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.




















INNGANG
MENY
KIWI mini pris
APOTEK 1
BURGER KING
Søndag åpent
Man-Lør 10-22
Søndag 12-22



Informasjon

Kringsjåveien 64

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0127/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kringsjåveien 64, 5163 LAKSEVÅG
Gnr 151, bnr 58 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Sondre Eide Kvitne

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
154 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 346 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 365 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1937

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 165 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 1 soverom, 2 bod/soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom og bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold

Selger opplyser om følgende solforhold:
Solen går bak huset, og det er flere lune kroker der og nyte den. På sommerstid er det sol fra morgen til rundt 20.30 på kvelden.

Innhold

Boligen strekker seg over to etasjer og inneholder:
1.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 1 soverom, 2 boder som er innredet som soverom, vaskerom og bad.
2.etasje: Entré/gang, stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom og bad.

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble renovert i 2022/2023. Alt innvendig ble revet og bygget opp igjen. Alt det elektriske er byttet ut og det er satt inn to nye sikringskap, et til hver leilighet. Samme med vannrør, lagt nye rør-i-rør og to nye fordelerskap, et i hver leilighet. To nye bad, to nye kjøkken. Nytt gulv i alle rom i begge leilighetene. Alle vinduer utenom de i stue/kjøkken er byttet. Innvendig trappe mellom utleieleilighet og hoveddel er fjernet. Nye ytterdører i begge leilighetene også.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Oswald Jørs AS Har totalrenovert to bad. 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Oswald Jørs AS Begge bad ble revet og bygget opp på nytt med nye rør, sluk, tettesjikt og membran. 2022

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Oswlad Jørs AS 2022.

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.
- Nytt takvindu i 2022, utført av Vestland tak og fasade.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Det foreligger samsvarserklæring.
- Bergen elektro og Varme, byttet hele det elektriske anlegget og satt inn to nye sikringsskap. 2022/2023. Berland elektro og varme gjorde en mindre jobb i 2024.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Bergen elektro og varme ved Andre Olsen i 2025.

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

- Oswald Jørs AS. Lagt rør-i-rør i hele huset og byttet alle sluk i 2022.

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.?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Tiltaket var søknadspliktig, arbeidet er ikke godkjent.
- Kjellerleilighet er bygget ut, og innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er fjernet. El. arbeid er utført av Bergen elektro og varme. Rørleggerarbeid er utført av Oswald Jørs AS. Utført i 2022/2023.

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)
- Det var fukt og sopp i kjeller ved min overtagelse i 2021. Kjeller er renovert og det er satt inn ventilator i vegg, samt det er en avfukter/luftrenser for bedre inneklima.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Takvindu lakk i 2021, og det manglet 2 taksteiner på taket. Dette ble utbedret i 2021, med nytt takvindu og nye taksteiner.

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.
- Det ble observert en rotte i 2025 i kjellerleilighet. Det er satt ut feller som abonneres på hos Progressa Skadedyr, forskuddsbetalt for hele 2025. Maur utenfor inngangsparti i 2. etg i 2023, utbedret av Progressa Skadedyr.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei.
- 2 rom i kjellerleilighet er ikke søkt om bruksendring, og følgelig ikke godkjent. Stue, bad kjøkken og 1 soverom er godkjent.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja.
- Eneboligen er originalt bygget og godkjent med egen boenhet i kjeller.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Salgsoppgave 2021, 157kvm.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Mangler brukstillatelse på to soverom i kjellerleilighet.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kenneth Nielsen

Byggemåte

Grunnmur av steinfylt betongmur, dels pusset og malt.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Valmet tak i trekonstruksjon.
Yttertaket er tekket med betong takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Rom under terreng grunnet alder.
- Drenering alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur.
- Terrengforhold rundt boligen grunnet alder og fallforhold.
- Yttervegger grunnet alder.
- Utvendig kledning grunnet alder, det er ikke påvist museband og for liten luftespalte bak trepanelet.
- Etasjeskiller grunnet høydeforskjeller i gulvet.
- Takkonstruksjon grunnet alder og risiko.
- Taktekking og membraner grunnet alder.
- Utvendig beslag grunnet alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.
- Vinduer grunnet alder og normal bruksslitasje.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder grunnet alder.
- Ventilasjon grunnet alder.
- Ildsteder grunnet alder.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Rekkverk og annen fallsikring grunnet rekkverkhøyden er for lav ihht. dagens forskrift.
- Balkong, terrasse ol. grunnet alder og bruksslitasje.
- Utvendig kledning grunnet alder og kledning er i generelt dårlig stand.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Kryperom
- Fuktundersøkelser til tilliggende konstruksjoner bad 1.etg.
- Fuktundersøkelser til tilliggende konstruksjoner bad 2.etg.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer, samt vaskemaskin og tørketrommel i utleiedel medfølger salget.

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 selveiende enebolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se vedlagt energiattest.

Oppvarming

- Peis i begge etasjer.
- Varmekabler i gulvstøp på bad.

- Elektrisk oppvarming med panelovner av nyere dato.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2024 på ca. 37 000,- i hoveddel.
Leietakere betaler strøm selv. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 538,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Utenom kommunale avgifter påløper det kostnader for byggforsikring, innboforsikring, strømforbruk og evt. tv/internett.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 963 825,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 855 299,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Eika
Polisenr: 7565744

TV/Internett/Bredbånd

Det er opp til kjøper å tegne eget abonnement på dette.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 502 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med terrasse, hage og beplantning.

Adkomst

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

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Kringsjåveien 64! Den fine beliggenheten passer både for den urbane og den turglade. Rett ved boligen finner man Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg. Man finner også et godt utvalg som Pizza San Marino, Sushi room og Energi treningssenter. Det er kort vei til det yrene bylivet i sentrum, her finner man noe som passer enhver smak innenfor restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det kort vei til Damsgårdssundet - morgendagens bydel. Det er blitt en veldig spennende bydel med kafeer, allmenninger, kaipromenade, småbåthavn, kajakkhavn, restauranter, treningssentre og en egen sandstrand. Gang- og sykkelbroen Småpudden tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell. Løvstakken og Damsgårdsfjellet ligger like bak boligen med en fantastisk utsikt på toppen. Det er også kort vei til Løvstien som er en flott løype som passer perfekt for søndagstur eller en joggetur.

Det er gode kollektivmuligheter nærmeste busstopp ligger rett nedenfor boligen. Her går det går det flere ruter med hyppige avganger.

En kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- I boligen kommer jeg spesielt til å savne det store åpne oppholdsrommet stue/kjøkken. Kjøkkenet er utrolig behagelig å lage mat på med moderne utstyr, samtidig som man enkelt kan prate med samboer eller gjester som sitter i stuen. Og så er det god plass til å sette opp langbord ved større selskap som 17. mai osv. I området kommer jeg spesielt til å savne nærheten til klatresenteret som er utrolig bra, og Laksevåg senter som har alt man trenger.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Damsgårdsfjellet og Kvarven. I tillegg må den korte men fine turen til bryggen i enden av Oldernesveien nevnes, hvor jeg ofte har tatt med meg noe god mat eller drikke i kveldssolen om sommeren.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det er stort sett familier som bor i husene rundt, noen med katter og noen med hund. Leietakerene i kjelleren er rolige jenter i starten av 20 årene.

Litt om nærmiljøet og området generelt
- Busstopp rett utenfor, 6'eren tar deg til byen på 9 minutter, og 20 tar deg til Haukeland. Det er barnehage 50m borti gaten. Rett over veien er også Laksevåg senter med masse butikker, dagligvare, vinmonopol, treningssenter osv. Populære Bergen klatresenter ligger også i gangavstand fra boligen. Det er flere koselige offentlige brygger ved sjøen i nærheten også, som Kirkebukten og Oldernesveien om man vil bade om sommeren eller få med seg fine solnedganger. Man har også umiddelbar nærhet til stien opp til Damsgårdsfjellet.

Offentlig kommunikasjon

Laksevåg senter busstopp rett utenfor boligen, her går linjene 6 og 20.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for et våningshus i en etasje m/kjeller, datert 01.03.1938.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Laksevåg. RV 555 Kringsjåveien, bussprioritering ikrafttrådt 19.10.1981, dekningsgrad 14%.

Reguleringsplaner under arbeid:
Planid: 70140000
Plannavn: Laksevåg. Gnr 125 bnr 1 mfl., Laksevågneset
Saksnr: 202220582
Dekningsgrad: 13,9%
Planarbeidet skal legge til rette for sentrumsutvikling langs Johan Berentsens vei og Laksevåg senter, en ny allmenning fra sjø og opp til Kringsjåveien, samt finne ny tomt til ungdomsskole med idrettshall. Det skal etableres felles parkeringsløsninger i planen. Det skal legges til rette for langsiktig transformasjon av området fra industri til by. Planarbeidet skal også avklare muligheter for utfyllinger og nytt byggeland i sjø og avklare tilstrekkelig areal til et framtidig kollektivsystem, som samtidig prioriterer gående og syklende. Boligen ligger i planområdet og har utsikt ned mot store deler av området, det må forventes nybygg, endring av utsikt, byggearbeid og byggestøy i området i fremtiden.

Planid: 64940000
Plannavn: Laksevåg/Bergenhus. Gnr 153 bnr 1, Laksevåg Verftsområde 2
Saksnr: 202220462
Dekningsgrad: 100%
Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Planprogrammet, som er utformet av Opus Bergen AS, utreder en utbygging med et omfang på ca. 1500 boliger og 50.000 m2 BRA nytt næringsareal i en bymessig bebyggelse.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: Historisk senter Laksevåg 97,1%
Gjennomføringssone: Omforming Laksevåg 0,1%
Gul støy: Vei støy - gul sone 34,3%
Rød støy: Vei støy - rød sone 65,7%

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen Laksevåg. Strategisk planprogram for Laksevåg.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100%

Planid: 64090000
Plannavn: KKommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest
Saksnr: 202220469
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid:70250000
Plannavn: Laksevåg. Gnr 150 bnr 6 mfl., Johan Berentsens vei
Saksnr: 202220654
Planstatus: 1 - Planlegging igangsatt
Planområdet er på ca. 70 daa og utgjør utbyggingsområdet nordøst for ubåtbunkeren og areal langs kommunal vei Johan Berentsens vei, Nygårdsvikveien og Vågsgaten. Hovedformålet med planarbeidet er å legge tilrette for bolig og næringsformål.

Planid: 71550000
Plannavn: Laksevåg. Gnr 152 bnr 2 mfl., Sørevågen
Planstatus: 1 - Planlegging igangsatt
Saksnr: 202411289
Hensikten med planen er å transformere planområdet fra industri til kombinert bolig og næring. Foreløpig plangrep legger blant annet opp til en boligbebyggelse i varierende byggehøyder, med næring i første plan og en offentlig sjøpromenade mot Sørevågen. Planområdet har en størrelse på 78 daa. Området er lokalisert ytterst på Laksevågneset og omfatter gårds- og bruksnummer 152/2, 152/95 og 152/118, samt tilhørende vegnett.

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:

4601/151/58:
18.08.1937 - Dokumentnr: 403316 - Bestemmelse om gjerde

09.06.1937 - Dokumentnr: 402175 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:151 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1009704 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:151 Bnr:58

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

Det er gjort endringer i begge etasjer fra opprinnelige byggetegninger. Hovedetasje og kjelleretasje har blitt separert fra hverandre innvendig i form av at en eldre trapp er fjernet. Endringene som er gjort krever søknad om bruksendring og godkjenning fra kommunen. Megler har ikke fått oversendt dokumentasjon på

at dette er søkt om eller godkjent hos kommunen. Kjelleretasjen er således ikke godkjent som egen bruksenhet/utleiedel. Det gjøres også oppmerksom på at to av soverommene i utleiedel/kjelleretasje ikke er godkjent for varig opphold da de opprinnelig er godkjent som boder. Endring fra sekundærrom til primærrom er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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 budforhøyelser 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. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak 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

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Nordvik kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 3 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 090,- 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. 3 625,-.

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 3. mai 2025

Ansvarlig megler

Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Kringsjåveien 64

Kringsjåveien 64

Nabolaget Holen/Olderneset - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	**6 min** 0.5 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	**14 min** 1.1 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	**21 min** 1.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	**23 min** 1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**9 min** 3.8 km

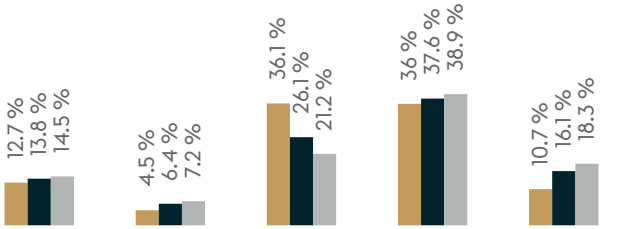
Offentlig transport

Laksevåg senter Linje 6, 20, 85	**0 min** 0 km
Danmarks plass Linje 1	**9 min** 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**9 min** 4.6 km
Bergen Flesland	**18 min**

Barnehager

Kidsa Vågedalen (1-5 år) 67 barn	**2 min** 0.2 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	**11 min** 0.9 km
Den Internasjonale barnehagen ... 30 barn	**13 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holen/Olderneset	1 594	875
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Holen skole ballbinge	4 min
Holen skole	6 min
Energi Treningssenter	3 min
SATS Damsgård	16 min

«Det er sentralt, med et ypperlig kollektivtilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TAKSERING NORGE

KRINGSJÅVEIEN 64, 5163 LAKSEVÅG

Gnr: 151 Bnr: 58 4601 Bergen kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring:	10/04/2025
Utskriftsdato:	02/05/2025
Oppdragsnummer:	98642
Referansenr:	

KENNETH NIELSEN
45429562
kn@takseringnorge.no
Takstingeniør / Partner

TAKSERING NORGE

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98642

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Boligen har en hovedleilighet og en utleieleilighet.

Gjennomgående bolig og inneholder:

Første etasje:

- Entre: (4,3 m²)
- Gang: (3,3 m²)
- Kjøkken/stue: (19,1 m²
- Soverom 1: (10,0 m²)

- Soverom 2/bod: (7,2 m²)
- Soverom 3/bod: (7,0 m²)
- Bad: (4,2 m²)
- Bod/vaskerom: (3,3 m²)

Andre etasje:

- Entre: (3,7 m²)
- Gang: (6,8 m²)
- Kjøkken/stue: (39,8 m²)
- Soverom 1: (13,0 m²)
- Soverom 2: (14,2 m²)
- Soverom 3: (6,8 m²)
- Bad: (5,73 m²)
- Kaldtloft ikke målbart

Areal av rom er oppmålt på stedet iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Underetasje / kjeller grunnmur av steinfylt betongmur, dels pusset og malt.. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Parkering, boligsone parkering

Referansenivå

Boligen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er med god innvendig standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Nye vinduer i deler av bygget
- Nytt elektrisk anlegg 2022/23
- Nytt takvindu i 2022
- Begge bad ble revet og bygget opp på nytt med nye rør, sluk, tettesjikt og membran. 2022
- Byttet hele det elektriske anlegget og satt inn to nye sikringsskap. 2022/2023.
- Berland elektro og varme gjorde en mindre jobb i 2024.
- Kjellerleilighet er bygget ut, og innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er fjernet.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

TAKSERING NORGE

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Det er ikke flyttet på møbler og inventar, kun med den hensikt å undersøke gulv-, vegg- eller himlingsoverflate, med mindre det foreligger særskilte grunner til å mistenke vesentlige avvik.

Tilstandsgrad 2:

- Rom under terreng
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon
- Ildsteder

Tilstandsgrad 3:

- Rekkverk og annen fallsikring
- Balkonger, terrasser ol. – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 80 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 80 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 60 000 – 160 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sondre Eide Kvitne
Takstmenn:	Kenneth Nielsen
Befaring/tilstede:	Eier: Sondre Eide Kvitne Leieboer Ida Vathne Takstmann: Kenneth Nielsen Byggkonsulent: Morten Wigum

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger, ifølge Bergen kommune.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger, ifølge Bergen kommune.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4601 Bergen Gnr: 151 Bnr: 58
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	503
Hjemmelshaver:	Sondre Eide Kvitne
Adresse:	Kringsjåveien 64, 5163 LAKSEVÅG

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	02/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

TAKSERING NORGE

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1937

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet 1 etasje	67	0	0	67	0
2. etasje	98	0	0	98	6
Loft	0	0	0	0	0
Sum bygning:	165	0	0		6

Sum BRA:	165

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Leilighet 1 etasje	Entré/gang, soverom 1, bod/soverom 2, bod/soverom 3, vaskerom, stue/kjøkken, Bad		
2. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken/spisestue, Bad		
Loft			

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 151 m² S-rom: 14 m²

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enebolig over to plan og loft. Boligen er bygget med to separate leiligheter.

Lovlighet

Beskrivelse: Eneboligen er originalt bygget og godkjent med egen boenhet i kjeller.

2 rom i kjellerleilighet er ikke søkt om bruksendring, og følgelig ikke godkjent som soverom.
Stue, bad kjøkken og ett soverom er godkjent i leilighet i første etasje.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.
Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Samsvarserklæring elektrikker-
Dokumentasjon for rørlegger arbeider samt membran arbeide.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Grunnmur av steinfylt betongmur, dels pusset og malt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

TAKSERING NORGE

Kryperom

Beskrivelse: Krypkjeller under soverom andre etasje, bak vegg i stue og bad i første etasje, ikke funnet friskluftventiler.

Tilstandsvurdering: Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ikke observert ventiler.
Det er fall på terreng mot bygningen. Det er ikke inspeksjonsmulighet til kjelleren, dette medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader.
Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima.

Det må påregnes å etablere inspeksjonsmulighet for å avdekke kryprommet/blindkjellers tilstand.

TGIU er gitt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet i kombinasjon med øvrige avvik

TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Stuevegg, vegg på bad, to vegger på vaskerom og en vegg i bod/soverom

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vaskerom og det er ikke påvist fukt utover normale verdier (normale verdier er <16 %). Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m

Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av jordmasser og stein, skrånende.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

TAKSERING NORGE

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Kledningen er flere steder i generelt dårlig stand, det er flere steder på vegger observert råte og vannbord mot grunnmur, er dette enkelte steder råtnet bort. Der vil det bli gitt TG 3.

Det er ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

Det er påvist for liten luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk.
I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid,

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Eier opplyser at det er lagt trinnlydsplater i andre etasje.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm kjøkken og 20 mm i stue.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

Det er synlige tegn på gammel lekkasje ved tak vindu. Dette er opplyst av eier at er reparert.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med betong takstein.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år.

Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid

Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt i andre etasje.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt. I første etasje

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

TAKSERING NORGE

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979 - 1983

Tilstandsvurdering: Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato, bør skiftes.
Det gir risiko for fuktinntrengning, utettheter og skader. Det er også observert noe råteskader.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører. Andre etasje

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører. Første etasje

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs laminat.

Noen områder er merkbar ujevn.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

Noen steder ved avsluttninger mot peis og dører, kan det observeres at arbeidet med monteringa av gulv ikke er fagmessig utført.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. Det er også registrert noen riss i vegg overflaten på soverom 2 andre etasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
Gang ca. 2,52 m
Soverom 1 ca. 2,54 m
Soverom 2 ca 2,58 m
Soverom 3 ca. 2,51
Bad ca 2,49 m
Stue ca 2,52 m
Kjøkken ca 2,54 m
Loft ca 1,63 m

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Feieluke på loft og i kjeller.

Tilstandsvurdering: Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand.

Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i 2021
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsvurdering: Det anbefales å etablere friskluftventiler i oppholdsrom for tilstrekkelig lufting.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

TAKSERING NORGE

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp på bad.
Elektrisk oppvarming med panelovner av nyere dato.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn på stålplate i stue i faørste og andre etasje.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2021, montert på bad andre etasje og vaskerom i første etasje.

Tilstandsvurdering: Ny bereder med direkte kobling og drenering til badegulv/vaskeromsgulv og sluk.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Nyere Smidt kjøkkeninnredning fra 2021 i andre etasje. Ny kjøkkeninnredning i første etasje fra 2021/2022

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: ?vendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue andre etasje, ca. 5,5 m².
Rekkverkshøyden er målt til 92cm.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Det er observert råte flere plasser og lekkasje rundt/ved sluk.

TG 3 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-80 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap på soverom 1, 2 og 3 andre etasje
Garderobeskap på soverom 1 og 2 første etasje

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med og automatsikringer, montert i gang i andre etasje og vaskerom / bod i første etasje.
Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:

Tilstandsvurdering: Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova.
Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk.
I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid,

Kledningen er flere steder i generelt dårlig stand, det er flere steder på vegger observert råte og vannbord mot grunnmur, er dette enkelte steder råtnet bort.

Det er ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

Det er påvist for liten luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

TG 3 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-80 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2022
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er TEK17

Dokumentasjon – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Det er fremvist FDV dokumentasjon for boligen.
Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende arbeider: Rørlegger og elektrikker

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Smøremembran på gulv/vegger med dokumentert utførelse.

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.

Membran av nyere dato med dokumentasjon/bilder

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering: Noe slitasje med noe svelling i bunn av baderomsplate.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Fast inventar – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Dusjvegg, veggfestet klosett med innebygget sisterne servant

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp på vaskerom.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer, avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ventilasjon – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte

Er avtrekk undersøkt og funnet tilfredstillende

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, Leilighet 1 etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2022
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er TEK17

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det er fremvist FDV dokumentasjon for boligen.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Smøremembran på gulv/vegger med dokumentert utførelse.

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.

Membran av nyere dato med dokumentasjon/bilder

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Dusj på gulv, servant i helstøpt plate

Tilstandsvurdering: Det er etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp på vaskerom.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer, avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Tilstandsvurdering: Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert tilfredsstillende, Det er tilstrekkelig tilluft på bad.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Loft

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Kaldtloft, ikke målbart på grunn av høyde

TAKSERING NORGE

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

TAKSERING NORGE

11.04.2025



Kenneth Nielsen
Takstingeniør / Partner
45429562
kn@takseringnorge.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kvitne, Sondre Eide	9578-5995-4-3198629	2025-04-22 12:53:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Utfylt dato
21. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0127/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kringsjåveien 64, 5163 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sondre Eide Kvitne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7565744
Forsikret i: Eika

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oswald Jørs AS Har totalrenovert to bad. 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oswald Jørs AS Begge bad ble revet og bygget opp på nytt med nye rør, sluk, tettesjikt og membran. 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oswlad Jørs AS 2022

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: Nytt takvindu i 2022, utført av Vestland tak og fasade.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergen elektro og Varme, byttet hele det elektriske anlegget og satt inn to nye sikringsskap. 2022/2023. Berland elektro og varme gjorde en mindre jobb i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Bergen elektro og varme ved Andre Olsen i 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oswald Jørs AS. Lagt rør-i-rør i hele huset og byttet alle sluk i 2022.

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellerleilighet er bygget ut, og innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er fjernet. El. arbeid er utført av Bergen elektro og varme. Rørleggerarbeid er utført av Oswald Jørs AS. Utført i 2022/2023

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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 var fukt og sopp i kjeller ved min overtagelse i 2021. Kjeller er renovert og det er satt inn ventilator i vegg, samt det er en avfukter/luftrenser for bedre inneklima.

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

Ja

Beskriv: Takvindu lakk i 2021, og det manglet 2 taksteiner på taket. Dette ble utbedret i 2021, med nytt takvindu og nye taksteiner.

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

Nei

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

Nei

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: Det ble observert en rotte i 2025 i kjellerleilighet. Det er satt ut feller som abonneres på hos Progressa Skadedyr, forskuddsbetalt for hele 2025. Maur utenfor inngangsparti i 2. etg i 2023, utbedret av Progressa Skadedyr.

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

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: 2 rom i kjellerleilighet er ikke søkt om bruksendring, og følgelig ikke godkjent. Stue, bad kjøkken og 1 soverom er godkjent.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Eneboligen er originalt bygget og godkjent med egen boenhet i kjeller.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2021, 157kvm

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

Beskriv: Mangler brukstillatelse på to soverom i kjellerleilighet.

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

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

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

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.

Før 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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0127/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kvitne, Sondre Eide	2025-04-22

Identifikasjon

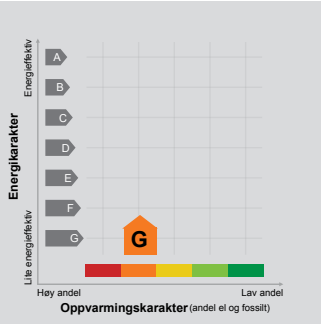
bankID Kvitne, Sondre Eide

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kringsjåveien 64
Postnummer	5163
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139624076
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114250
Dato	03.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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 innetemperaturen
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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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 inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/lovverk/).

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.

Pliktene til 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftettethet 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Opplysninger fra

Bergen kommune

Løpe-nr.

FÆRDIGATTEST

for eiendommen nr. "Fjell" gnr. 51 brnr. 58
Kringsjåveien.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 28 juni 1937

fra hr. Bjarne K.Paulsen v/ ark T.Knudsen approberte byggeforetagende:

et våningshus i en etasje m/ kjeller

er lovlig.

Der er besigtiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelderen	1 gas	komf. 1	ovne,	4de etage	komf. ovne
1ste etage	1 kamin	3	„ ,	5te „	„ „
2den „		„	„ ,	Lofter	„ „
3dje „		„	„ ,	Desuten .	

Laksevåg den 23 februar 1938

H. Solem

Byggearbeidet er besigtiget i henhold til bglv. § 142, 4 og er i overensstemmelse med sundhetsvedtægten.

Laksevåg den 9de marts 1938

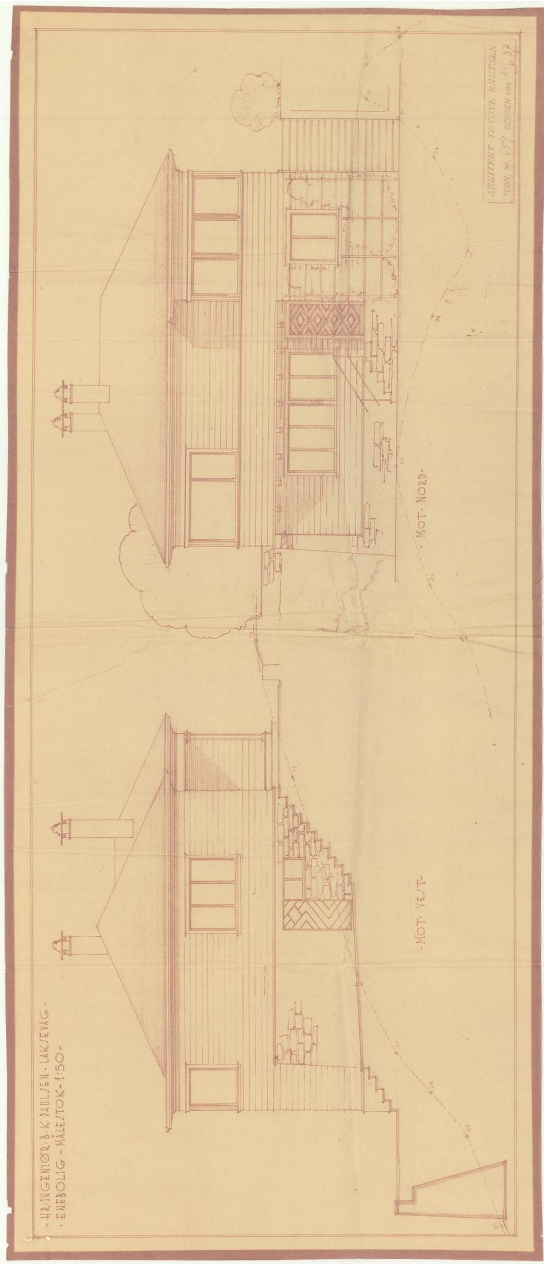
B Bjørnaas
helserådets ordfører.

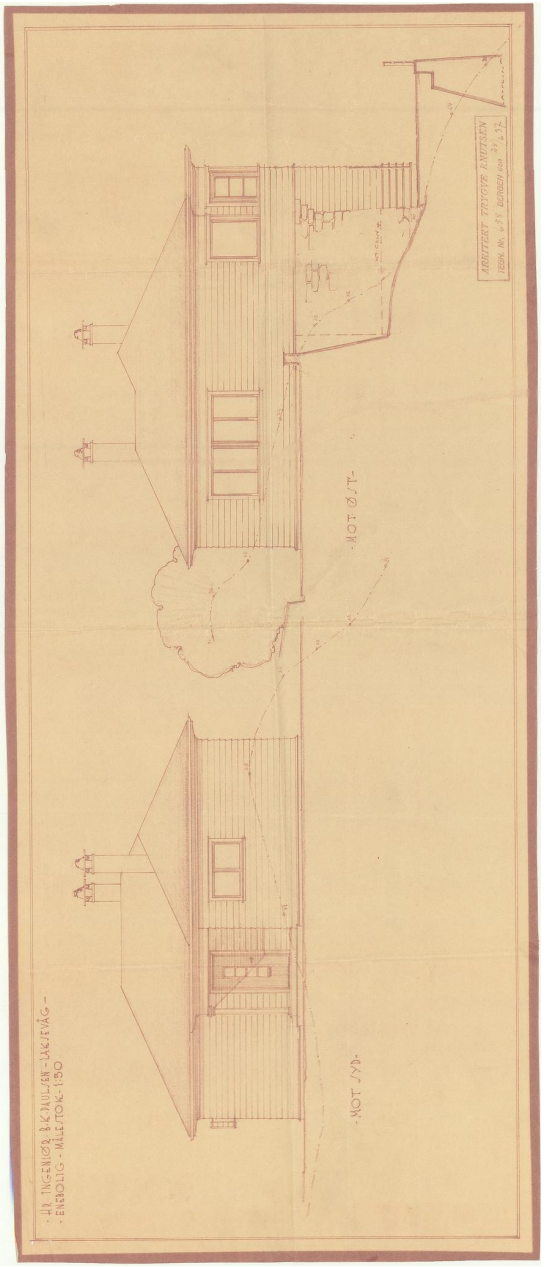
Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskrifterne kan den taes i bruk.

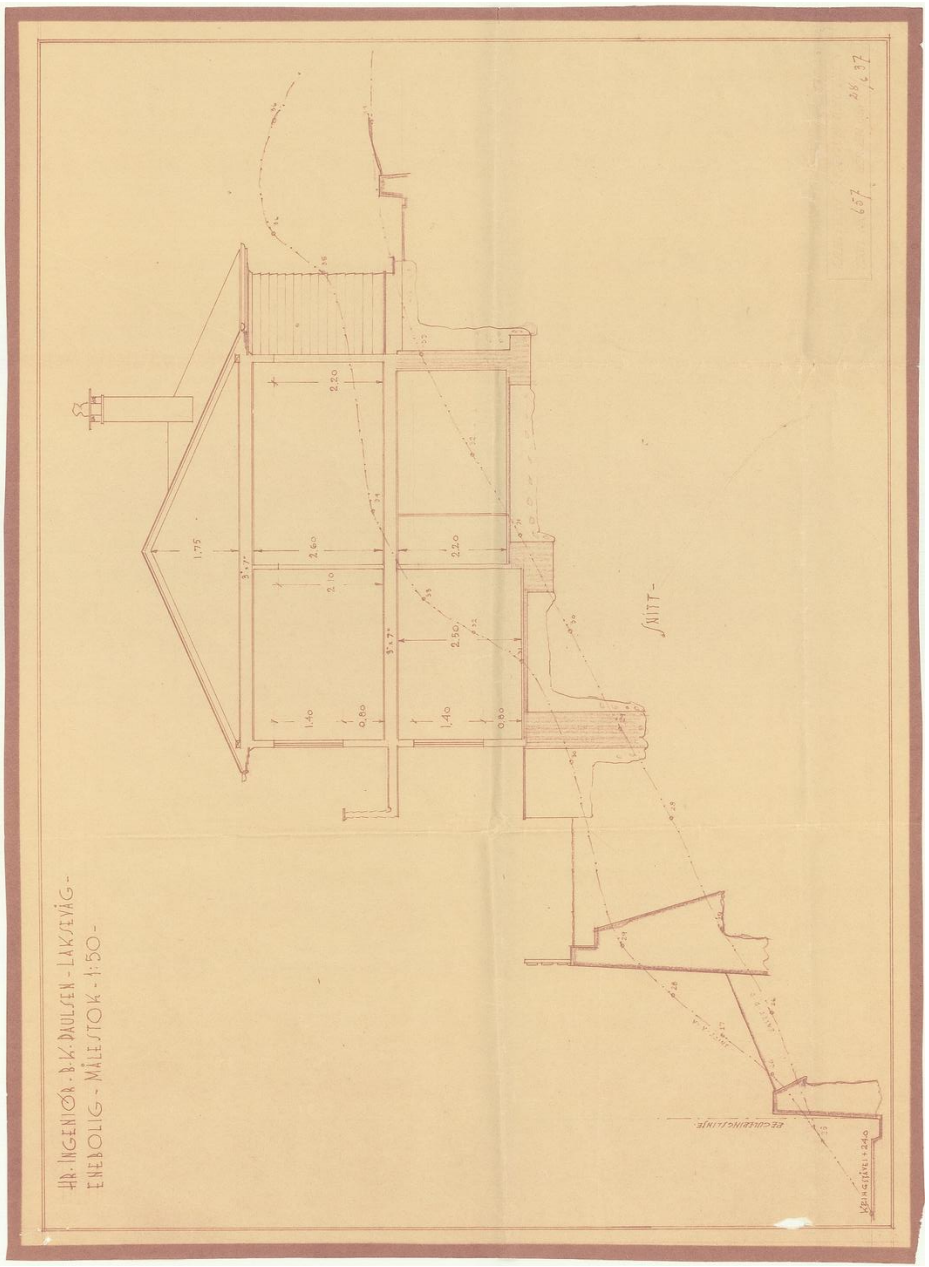
Laksevåg den 1ste mars 1938

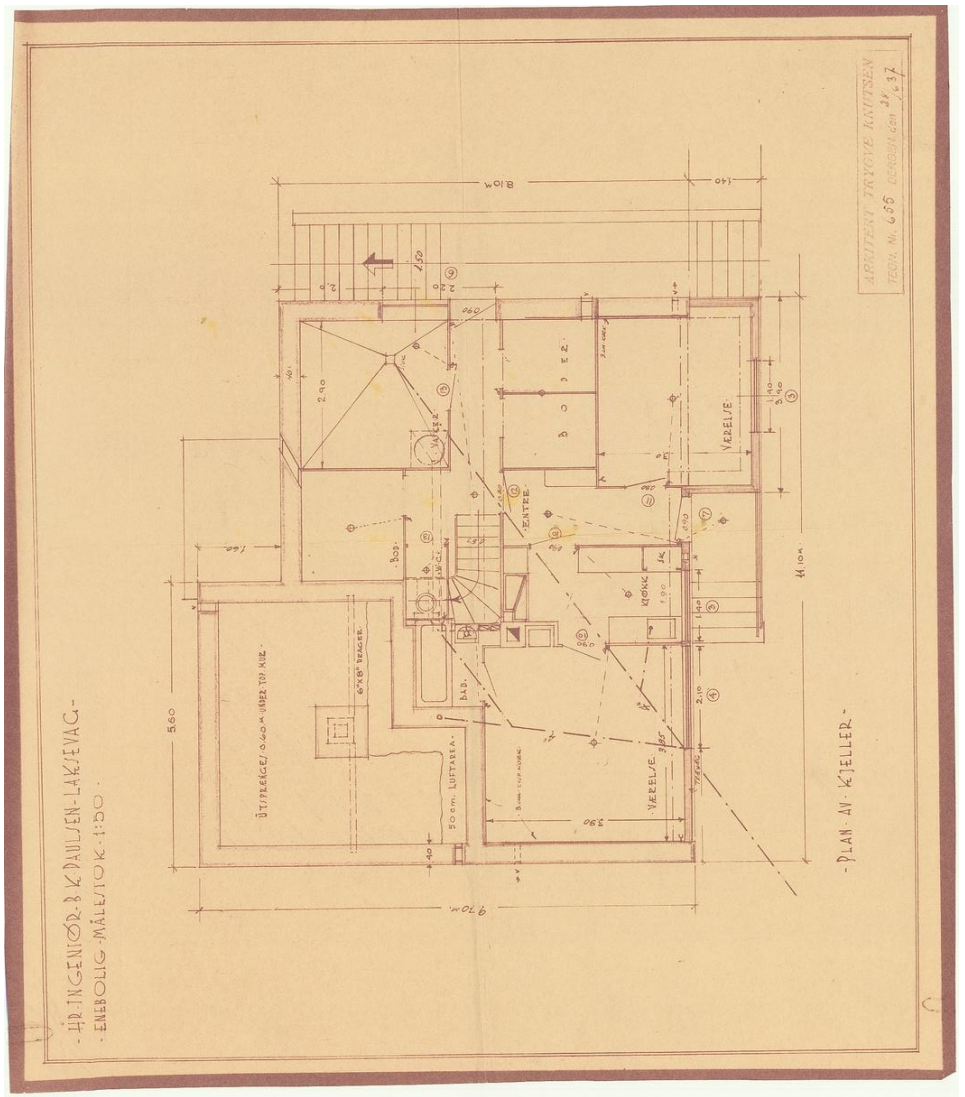
Bygningsrådets formann.

Sigurd Meivær - Boktrykkeri

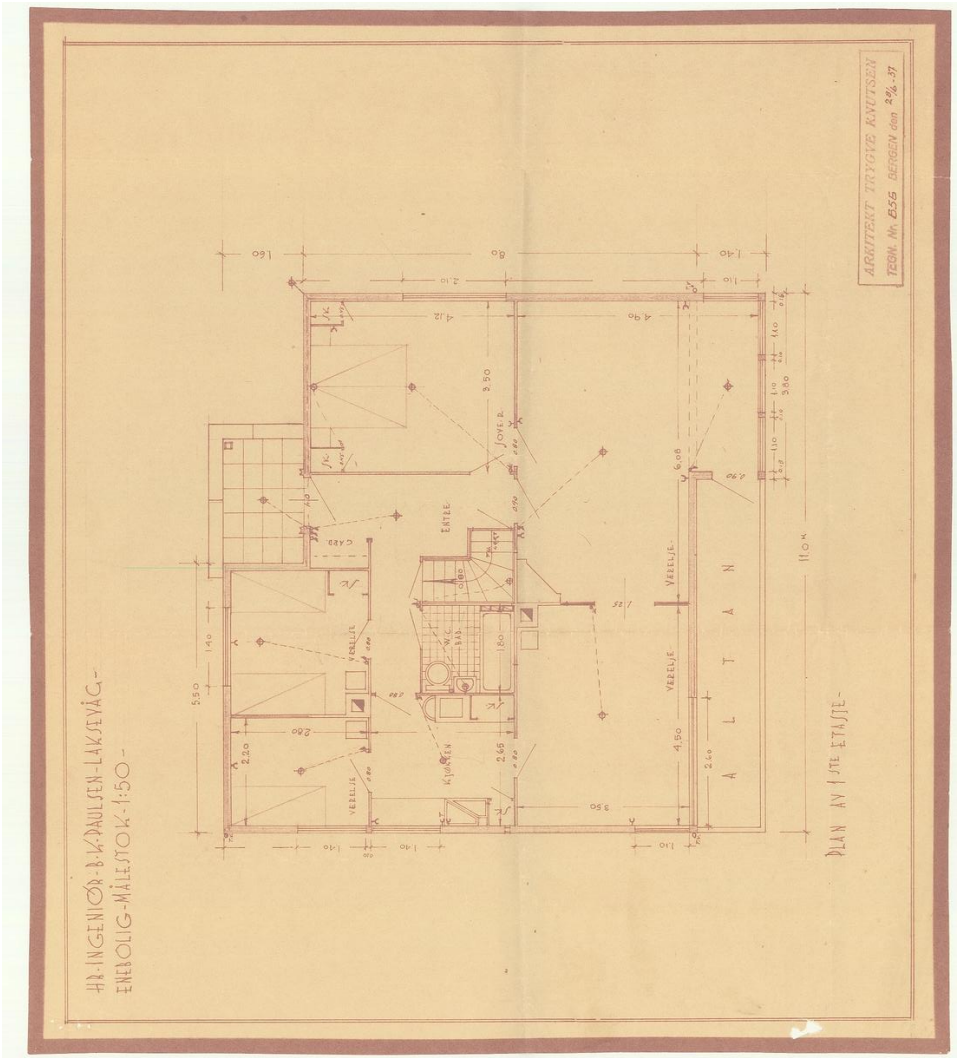

ARKITEKT TRYGVE KNUTSEN
- MOT NORD -
- MOT VEST -


ARKITEKT TRYGVE KNUTSEN
- MOT ØST -
- MOT SYD -


HR. INGENIØR. B.K. PAULSEN - LAKSEVÅG -
ENEBOLIG - MÅLESTOKK - 1:50 -
SNITT -
657
A/S 37


- HR. INGENIØR. B.K. PAULSEN - LAKSEVÅG -
- ENEBOLIG - MÅLESTOKK 1:50 -
- PLAN AV KJELLER -
ARKITEKT TRYGVE KNUTSEN
TEGN. Nr. 686 GJENSIDIG den A/S 37
SOVEROM
BAD
KJØKK
SPISEROM
VERELSE
ENTRE
BOD
6'X8' DEKKER
50cm LUFTSKJEL
8.10M
9.70M
5.60

090


HR. INGENIØR B. K. PAULSEN - LAKSEVÅG -
ENEBOLIG - MÅLESTOKK 1:50 -
ARKITEKT TRYGVE KVITSEN
TEGN. Nr. 856 BERGEN den 2%.37
PLAN AV 1 STE ETASJE -
ALTAN
STUE
SOVE R.
VERELSE
KJØKKEN
W.C.
CARB
11.0 M

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 151/58/0/0
Utlistet 28. mars 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) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger 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 forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Pålitеligheten 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 (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260642075	Grunneiendom	0	Ja	502,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.07.1925		86,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.1981		14,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	202220582	13,9 %
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	97,1 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	65,7 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	97,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40210002	31	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 170, 99, 98, 94 OG 95	3	200202114
62300000	35	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 83 MFL., VÅGEDALEN BOLIGOMRÅDE	3	201204297
40210000	30	LAKSEVÅG. HOLEN - VÅGEDALEN, VEIPLAN	3	-
40550000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI - VÅGEDALEN, GANGFORBINDELSE	3	-
40060000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI M.V., ENDRING REGULERING	3	-
40050100	30	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 MFL., KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG LAKSEVÅG INDUSTRIHUS	3	200209045
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	3	200501775
70250000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI	1	202220654
40150000	30	LAKSEVÅG. JOHAN BERENTSENS VEI, REGULERINGSENDRING	3	-
40050000	30	LAKSEVÅG. KRINGSJÅVEIEN, UBÅTBUNKER, ENDRING REGULERINGSPLAN	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71550000	35	LAKSEVÅG. GNR 152 BNR 2 MFL., SØREVÅGEN	1	202411289

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
153/502	301458527	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.03.2025	202510022

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 28. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

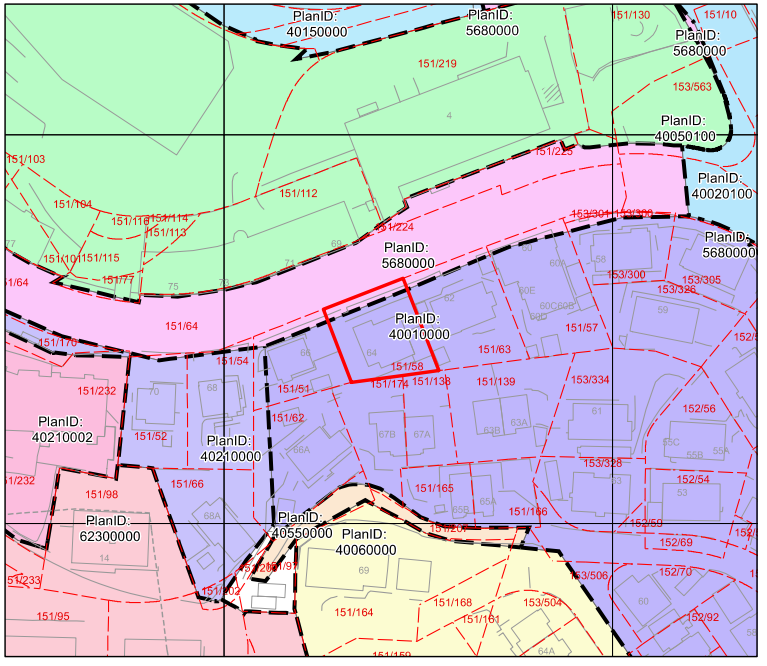
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 151/58/0/0
Dato: 28.03.2025 Adresse: Kringsjåveien 64

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40010000, 5680000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

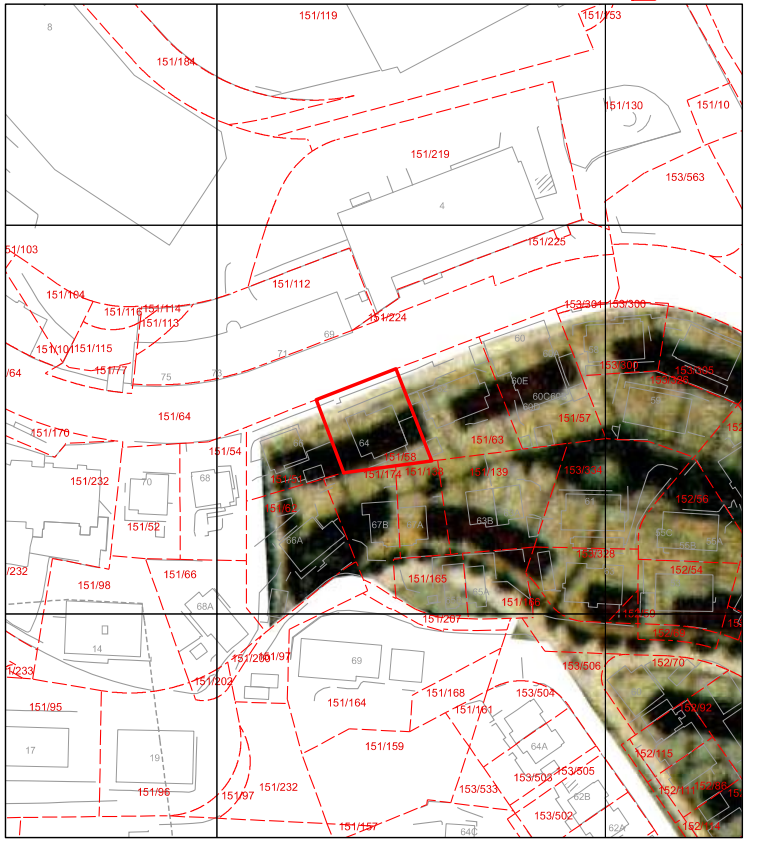
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40010000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 151/58/0/0
Dato: 28.03.2025 Adresse: Kringsjåveien 64

N

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

Eiendomsmarkering



Denne reguleringsplanen har ikke tegnforklaring.

BERGEN KOMMUNE

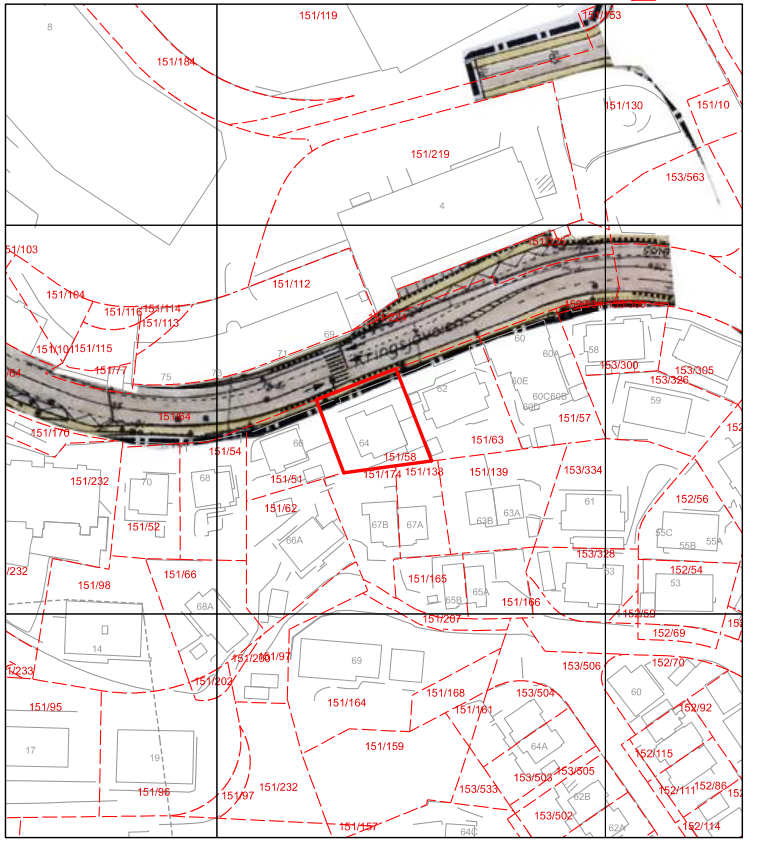
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5680000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 151/58/0/0
Dato: 28.03.2025 Adresse: Kringsjåveien 64

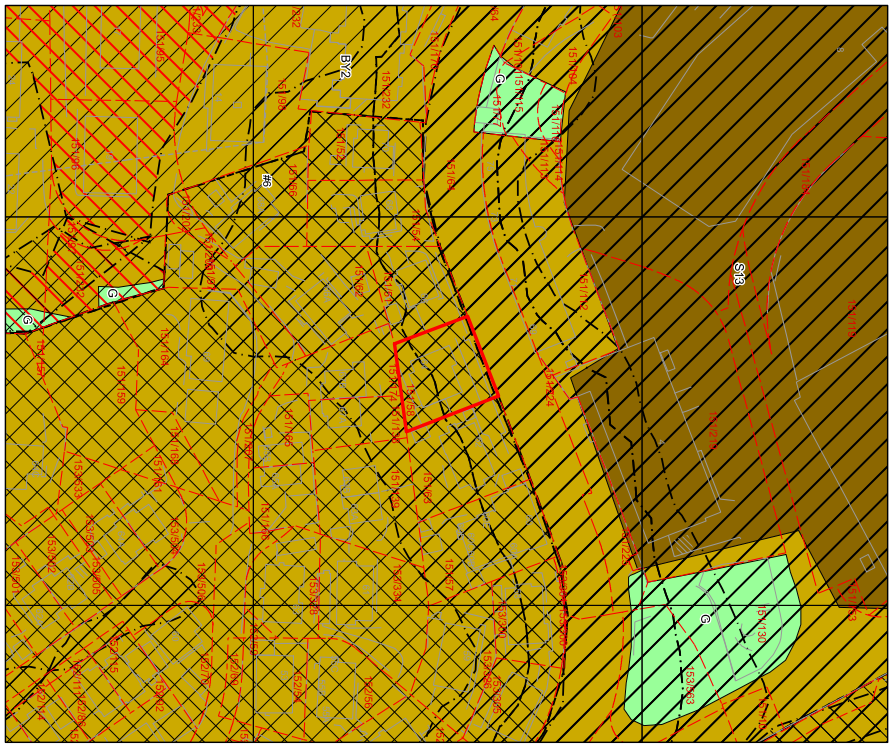
N

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

Eiendomsmarkering







Kommuneplanens arealdel

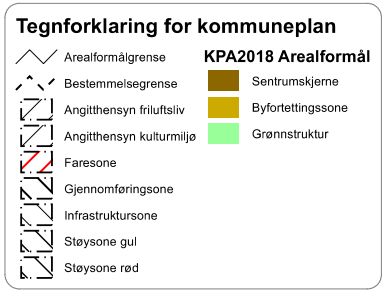
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.03.2025

Areal/plan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 151/58/0/0
Adresse: Kringsjåveien 64

BERGEN KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering (1)


Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Gjennomføringsone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Grønnstruktur

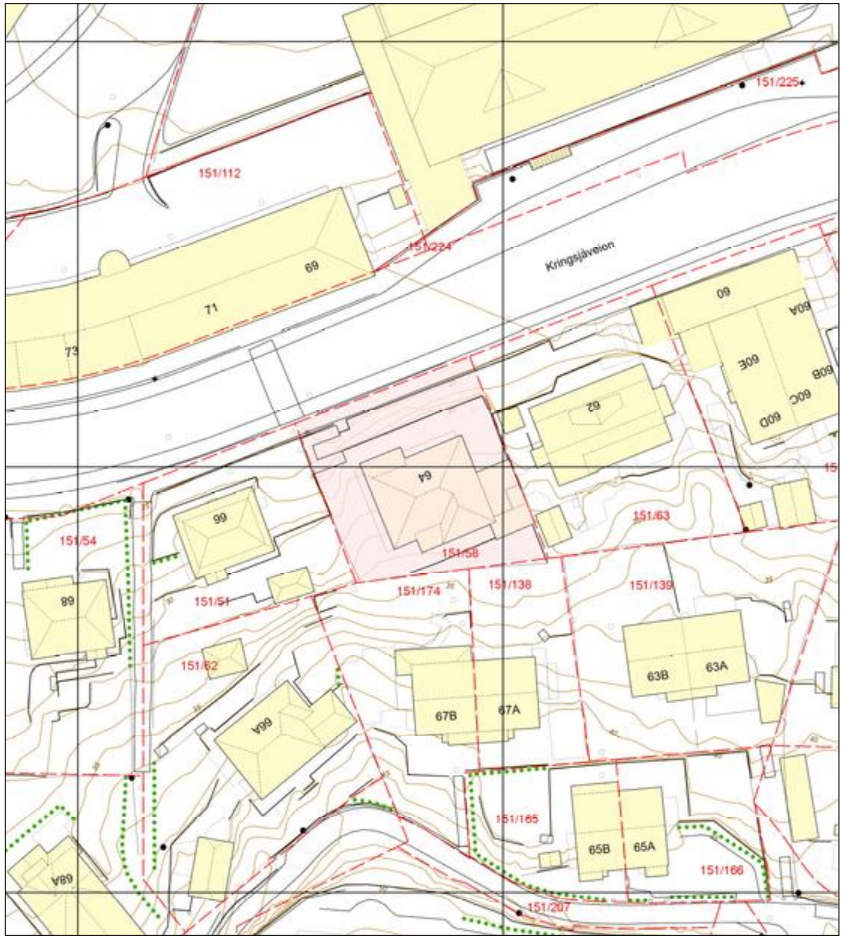
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 151/58/0/0
Adresse: Kringsjåveien 64, 5163 LAKSEVÅG

N



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

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***

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.

Storebrand

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

HELP

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 kjøpers 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

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

HELP

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 TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 19-0127/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kringsjåveien 64 5163 LAKSEVÅG

Betegnelse: Gnr 151, bnr 58 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no