

Landåsveien 30

3 soverom | 146 kvm | Rekkehus





Velkommen til

Landåsveien 30

Innhold

| | |
|-----|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 39 | Om boligen |
| 48 | Nabolagsprofil |
| 49 | Tilstandsrapport |
| 75 | Egenerklæringsskjema |
| 83 | Andre vedlegg |
| 103 | Kontaktinfo |
| 106 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 109 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 110 | Budskjema |

Nøkkelinformasjon



146m² arkitekttegnet enderekkehus med parkering m/lader.
Særs sjelden anledning: Utsikt, sol, hage, delikat standard.

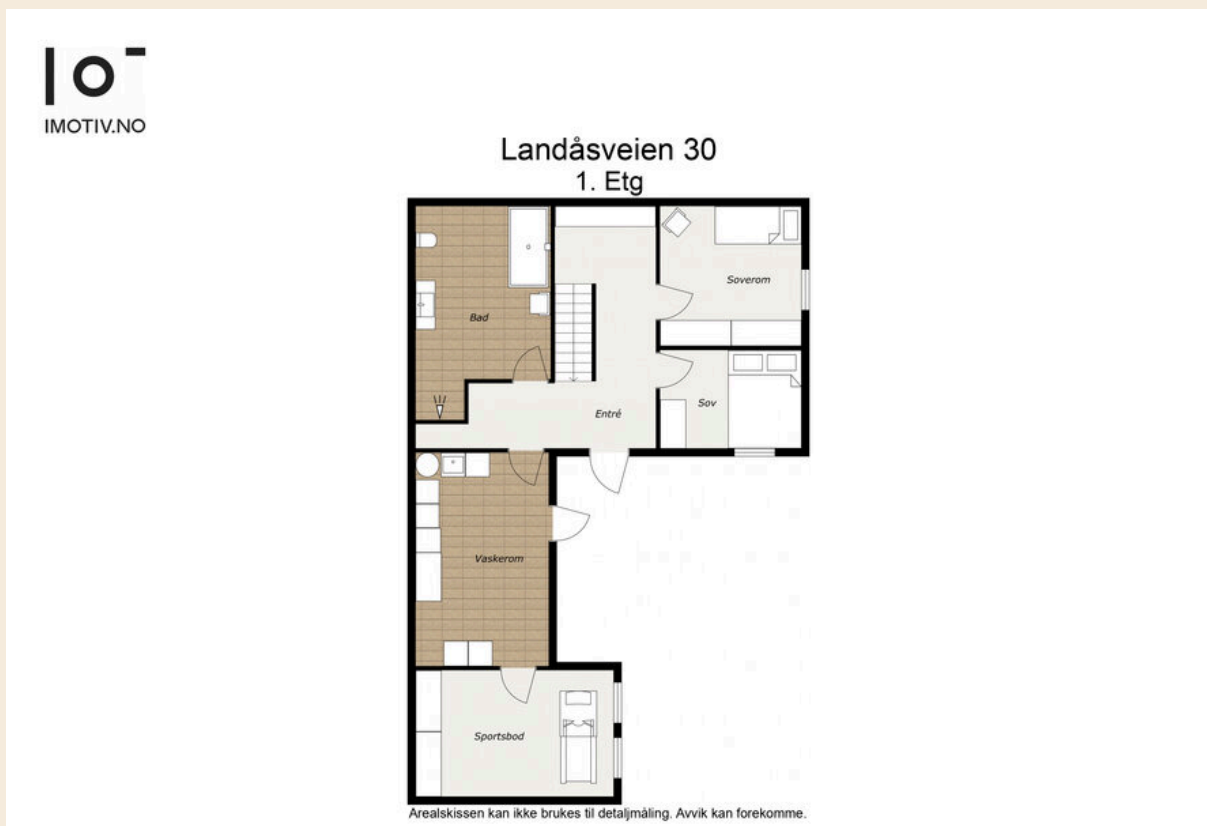
| | |
|---------------|--------------------|
| Prisantydning | 8 490 000,- |
| Omkostninger | 213 630,- |
| Totalpris | 8 703 630,- |
| BRA-i | 146 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Rekkehus |
| Byggeår | 1956 |
| Eierform | Eiet |

Kort fortalt

Landåsveien 30 er et særpreget modernistisk enderekkehus over to plan, utbygd og et av de mer romslige husene i området. En særs sjelden anledning med lune og solrike uteplasser, hage, nydelig utsikt og en gjennomgående delikat standard til glede for ny eier. Et særs ettertraktet og barnevennlig boligområde med kort vei til skoler, barnehage, servicetilbud og turmuligheter.

- 76m² terrasseareal vendt mot ulike himmelretninger
- Påkostet de senere årene med en gjennomgående lekker standard med tidsriktige kvaliteter
- Praktisk og familievennlig planløsning fordelt over 2 plan
- Peis i stue
- Parkering med el-lader

- 6 min gange til buss v/Landåstorget
- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- 18 min gange til Sletten senter
- Nærhet til nydelige turmuligheter































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0050/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Landåsveien 30, 5097 BERGEN
Gnr 161, bnr 758 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Øyvind Granli Søråa
Hanne Sofie Våland Øymar

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

213 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 703 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 718 630,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Hall m/trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Stue/kjøkken m/trapp, tv-stue, soverom og bad
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Selger opplyser om at tidligere eier opparbeidet parkeringsplass med plass til to biler.

Det gjøres oppmerksom på at deler av parkeringsplassen ligger utenfor eiendommens grenselinjer. Arealet utenfor eiendommens grenser eies av Stiftelsen Landås Menighets Eldresenter. Det foreligger ingen skriftlig avtale eller tinglyst rett til å benytte dette arealet, men selger opplyser om at de har benyttet hele plassen i sitt eie.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2014: Nytt tak stue.

2019: Ny terrasse foran inngangsparti.

2021: Nytt bad (underetasje), vaskerom og kjøkken.

Pusset opp alle overflater stue, kjøkken, gang og soverommene nede, med nytt gulv på alle rom. Pusset opp alle overflater soverom oppe. Byttet alle vannrør til rør-i-rør. Byttet elektrisk i gang, vaskerom, bad, kjøkken og stue samt nytt sikringsskap. Rørfornyning avløp ut til

første kum. Nytt utvendig tak over kjøkken, tv stue og soverom oppe. Byttet isolasjon tak over kjøkken. Byttet alle innerdører i underetasjen.

2022: Ny terrasse og spilevegg bak huset. Elbillader. Ny ytterdør.

2023: Nytt bad og tv-stue, pusset opp alle overflater, nytt gulv. Nytt elektrisk i berørte rom. Nye innerdører i andreetasje i bjørkefiner. Rehabilitertrapp og trappehus med bjørkefiner.

2024: Ny terrasse/trapp ved siden av huset, lekehytte.

2025: Ny peis, overhelt terrasse foran soverom med nye terrassebord.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- 2020: Rørfornyning av avløp med epoxyforing ut til første kum. Utført av Avløps Spesialisten AS 2021: Lagt om til rør-i-rør fra inntak i hus, og alt av VVS nytt i huset.

Inkludert arbeid på kjøkken (servant, kobling oppvaskmaskin og aquastop), bad u.etasjen (badekar, toalett, servant, dusj og sluker) og vaskerom (VVB, R-i-R skap, servant, sluk og opplegg til vaskemaskin). Utført av VVS eksperten Askøy AS. Varmekabler og elektrisk på bad og vaskerom i u. etasjen utført av Laksevåg elektro AS. Våtromsbelegg vaskerom lagt ved egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger. 2022-2023: Bad i første etasje bygget opp med jotun sitt våtromssystem, samt våtromsbelegg på gulv. Gjort på egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger. Elektrisk arbeid utført av Laksevåg Elektro AS. Kobling av servant, toalett, dusj og sluk utført som vennetjeneste av rørlegger.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- 2021: Membran/tettesjikt og flisearbeid på bad i u.etasje utført av Bergen BAD AS. Våtromsbelegg vaskerom lagt ved egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger. Sluk på vaskerom og bad nytt. utført av VVS eksperten Askøy AS 2022-2023: Bad i første etasje bygget opp med jotun sitt våtromssystem, samt våtromsbelegg på gulv. Gjort på egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- 2011: Opparbeidet parkeringsplass, arbeid utført av Selland Maskin AS. 2014: Ny tekking over stue av typen mestertekking, utført av Østensen etf. AS 2019: Ny terrasse på vestsiden, ved inngangsdør, i Kebony Clear. Utført på egeninnsats av tidligere eier. 2021: Malt utvendig fasade, egeninnsats av selger sin far som er malermester. 2021: Ny tekking i PVC belegg med profiler

over kjøkken, tv-stue og soverom, inkludert reparasjonsarbeid på noen takbjelker, og skifte av isolasjon over kjøkken (20cm). Utført av Bergen tak og vedlikehold AS 2022: Ny terrasse på østsiden i Møre Royal Concise, gjort på egeninnsats. 2024: Trapp og terrasse på nordsiden, gjort på egeninnsats. 2025: Oppdatert terrasse på vestsiden foran soverom med nye bord, gjort på egeninnsats.

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:

- 2021: Byttet sikringskap med innmat, nye varmekabler i gang, bad, vaskerom og vaskerom i u.etasje. Nytt elektrisk anlegg i gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Nye utelys ved hushjørne og entré. Utført av Laksevåg Elektro AS. 2022: Nytt elektrisk anlegg i tv-stue. Montert varmekabler og elektrisk anlegg i bad, første etasje. Montert elbillader ved parkeringsplass. Utført av Laksevåg Elektro AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Nei

Eventuell kommentar:

- Kontrollert av laksevåg Elektro AS ved montering. Ikke vært kontroll av eltilsynet i vårt eie.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Montert easee elbillader ved parkeringsplass. Utført av Laksevåg Elektro AS.

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:

- 2013: Rørfornyning av vannledning fra bakkekran ved landåsveien 32, til bakkekran på utsiden av trapp. Utført av Vitek AS. 2020: Rørfornyning av avløpsrør med epoxyforing ut til første kum. Utført av Avløps Spesialisten AS. 2021: Lagt om til rør-i-rør fra inntak i hus, og alt av VVS nytt i huset. Inkludert arbeid på kjøkken (servant, kobling oppvaskmaskin og aquastop), bad u.etasjen (badekar, servant, dusj og sluker) og vaskerom (VVB, R-i-R skap, vask, sluk og opplegg til vaskemaskin). Utført av VVS eksperten Askøy AS. 2022: Montert toalett, servant, sluk og dusj . Gjort som en vennetjeneste av rørlegger.

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Tilbygg på nordsiden, ferdigstilt såvidt u.t. forstå i 1969, foreligger signert ferdigattest fra 8.12.1970 ved bergen kommune, bygningssjefens kontor. Ukjent byggherre.

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

- Nei

Eventuell kommentar:

- Pipe er vasket og klargjort for maling når vær tillater det.

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

- Ja

Beskriv:

- Noe skader i murpuss som må utbedres og males. Flere vinduer av eldre dato med noe treghet. 3 vinduer mangler stopper, og det bør monteres ekstern stopper på de (medfølger).

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv som forventet ref bygningsår.

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

- Ja

Beskriv:

- Ble i 2013 oppdaget vannlekkasje utvendig på felles vannledning. Ble utbedret med rørfornyning av utvendig vannledning fra bakkekran utenfor trapp, til bakkekran utenfor Landåsveien 32. Her forgreines det videre til de andre husene i rekken innvendig.

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.

- Nei

Eventuell kommentar:

- Er observert rotter i området, noe som er vanlig på Landås. Er ikke observert noe tegn til skadedyr i bolig.

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

- Ja

Beskriv:

- Noe skader på skiferheller og fuger utvendig. Noe småskader ved murtrapp. Riss og småskader i støttemur bak ved terrasse (også bak spilevegg), ikke endret seg i vårt eie.

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

- Nei

Eventuell kommentar:

- Det pågår rehabilitering av fasade og tak i Meiseveien og Rugdeveien. Medfører ikke sjenanse for oss. Lite støy.

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

- Nei

Eventuell kommentar:

- Parkeringsplass bør gruses opp igjen pga kum ligger noe høyt på plassen. Ingen problem med vår bil, skoda enyaq.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Pulttak i to retninger, antatt oppført i sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av asfaltbaserte takbelegg e.l. på takflate over stue/kjøkken og PVC-belegg på den andre takflaten. Renner og nedløp i sortlakkert stål.
- De fleste av husets yttervegger er oppført i betongkonstruksjon med pussede og malte murfasader. Vestvegg i 1. etasje kan se ut for å være oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning.
- Huset har malte trevinduer av forskjellig alder. De er dels med 2-lags isolerglass, dels med 3-lags isolerglass og dels med 2-lags energiglass. I bod i underetasje er det to stk. trevinduer med koblet glass.
- I underetasjen er det støpt gulv på grunn under gang, bad, vaskerom og bod. Trebjelkelag over blindkjeller på soverom. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig veggkonstruksjon
- Vinduer utvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Fuktsikring og drenering
- Forstøtningsmurer
- Overflater gulv på vaskerom
- Ventilasjon på vaskerom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- Taktekking
- Takkonstruksjon/loft
- Kryp kjeller
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, platetopp og kaffemaskin.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: frysenskap, vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på begge bad, vaskerom og hall
- Peisovn i stue/kjøkken

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 453 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 537,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 15 537,- for innværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 8 656,- pr. 01.01.2026

Prognose for eiendomsskatt er kr 8 656,- for innværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 456 878,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 827 511,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr: 7137421

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 466 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på ca. 466,4m².

I kart er eiendommen tegnet inn med sikre grenselinjer.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Landåsveien 30 ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde på Landås. Landås er et svært attraktivt område, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Herfra har du kort vei Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser. Høyskolen på Kronstad ligger ikke lange veien fra boligen, i tillegg til flere skoler og barnehager. Nærmeste busstopp ligger 1 minutters gange unna, hvor linje 84 går. Videre er det 18 minutters gange til bybanestoppet ved Sletten senter,

som enkelt tar deg inn mot sentrum eller andre veien mot Flesland.

Skoler og barnehager:

0.4 km - Den internasjonale barnehage

0.8 km - Erleveien barnehage

0.9 km - Birken barnehage

0.2 km - Landås skole

1.0 km - Fridalen skole

1.3 km - daVinci Montessoriskole

1.2 km - NTG-U Bergen

1.8 km - Gimle oppveksttun

0.9 km - Langhaugen videregående skole

I området finner man også et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud. Landåstorget ligger bare noen få minutters gange fra boligen, hvor man blant annet finner søndagsåpen butikk, tannlege og spisesteder. Det er også gangavstand til Sletten senter, som kan tilby et mer utvidet servicetilbud.

Er man av den turglade har denne boligen en ypperlig beliggenhet, med nærhet til både Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Ulriken for å nevne noen. Ulriken ligger like i bakhagen og kan by på en flott fjelltur med nydelig utsikt. Ønsker man å nyte en deilig dag i parken er det heller ikke lange veien til Christieparken, og for en roligere gå- eller joggetur er Tveitevannet helt perfekt!

En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen og området?

- Vi kommer spesielt til å savne stuen med tilhørende utsikt, og de lune, romslige uteplassene. Det er fine lekemuligheter for barna både i hage og i nærområdet. Vi har blitt veldig glad i husets særegne arkitektur, og elsker den store plassen i gangen og på vaskerommet. Vi har også benyttet oss godt av god og nær tilgang til byfjellene.

Hvordan er nabolaget?

- Gode naboer i rekken med både barnefamilier og litt eldre, hyggelige mennesker. Det er generelt mange barnefamilier i området. Det er et rolig område med fine møteplasser på Landås skole og Lystgården som ligger rett bak. I rekken vår oppleves det som veldig lunt, og det blir godt og varmt når solen skinner.

Fortell litt om nærmiljøet?

- Det er veldig hyggelig å bo på Landås. Mange gode naboer, fine turmuligheter og mye som skjer for både liten og stor. Det er ukentlige arrangement på Lystgården, blant annet med baksteutsalg og kafé hver torsdag. På Landås skole og Bergen inkluderingscenter er det også jevnlig arrangement som passer fint for barnefamilier. Boligen ligger sentralt på Landås med kort vei til skole, barnehager, svømmehall, fritidsaktiviteter, butikk, treningssenter, bibliotek, restaurant og kollektivtransport.

Hva er deres favoritturer i nærområdet?

- Ulriken, Landåsfjellet og Nattlandsfjellet. Kort vei til "Sikksakken" hvor stien begynner rett oppi bakken og tar

deg til Landåsfjellet og videre til Ulriken. Det er også flott å løpe/gå over ryggen fra Landåsfjellet til Nattlandsfjellet. For flatere løpeturer eller turer med barn er det veldig fint ved Tveitevannet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.04.1959. Denne gjelder 1-etg. kjedehus.

Det foreligger også ferdigattest for tilbygg, datert 08.12.1970.

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

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

- Det minste soverommet i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som soverom jf. originale byggetegninger. I en senere søknad om en utvidelse av vindfang er rommet senere betegnet som kontor. Den byggesøknaden ble godkjent, men ikke gjennomført i 1979 - den ble deretter trukket tilbake i 1981 uten å ha gjort tiltaket.

- Bad i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som "loft" jf. byggetegninger. Innredning av rommet til bad er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som bad. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

- Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som tørkerom og "ved" jf. byggetegninger.

- TV-stuen er opprinnelig byggemeldt som spisestue jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen, datert 23.06.1952. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus, KDP Landås, datert 15.01.1996, avsatt til boligområde.

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Kulturmiljø - Landås - berøringsgrad 100%
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

- Område unntatt fra rettsvirkning

Kommuneplaner under arbeid:

- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Selger opplyser om at det pågår rehabilitering av lavblokker i Meiseveien og Rugdeveien, som er synlig fra denne eiendommen. Arbeidet omfatter blant annet bytting av yttertak og modernisering av fasade. Arbeidet har pågått i rundt et år, og har ikke vært til sjenanse for selger. Ny eier må imidlertid påregne perioder med økt trafikk og byggestøy frem til arbeidet er ferdigstilt.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 01.10.1962 - Dokumentnr: 7120 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vegg

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Tinglyst 21.05.1987 - Dokumentnr: 1601 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Tinglyst 21.05.1987 - Dokumentnr: 16191 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Tinglyst 18.06.1958 - Dokumentnr: 5740 - Opprettelse av matrikkelenheten

Utskilt fra Landåsveien 48 X - Nå utparsellert
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 22.09.1961 - Dokumentnr: 7264 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Grunnstykke 42.5 m² utskilt fra Lerkeveien nr. 20 X.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomsstransaksjonen. 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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-dekkingen 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 175 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig

vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. april 2026

Ansvarlig megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Megler

Benjamin Sommer, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91310871

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikkbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Landåsveien 30

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

| | |
|--|---------------------------|
| Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser | 2 min 🚶 0.2 km |
| Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| daVinci Montessoriskole (1-10 ...) 105 elever, 4 klasser | 16 min 🚶 1.3 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser | 15 min 🚶 1.2 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser | 20 min 🚶 1.8 km |
| Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser | 11 min 🚶 0.9 km |
| NTG Brann Stadion | 15 min 🚶 |

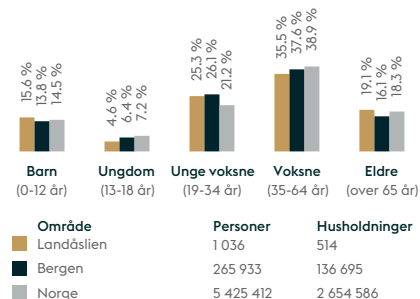
Offentlig transport

| | |
|--|---------------------------|
| Landås eldrecenter Linje 84 | 1 min 🚶 0.1 km |
| Sletten Linje 1 | 18 min 🚶 1.5 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40 | 9 min 🚆 4.6 km |
| Bergen Flestrand | 20 min 🚆 |

Barnehager

| | |
|---|---------------------------|
| Den Internasjonale barnehage i... 48 barn | 6 min 🚶 0.4 km |
| Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn | 9 min 🚶 0.8 km |
| Birken barnehage (1-5 år) 17 barn | 10 min 🚶 0.9 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

| | |
|----------------------|-----------------|
| Landåshallen | 4 min 🚶 |
| Baune stadion | 4 min 🚶 |
| Feel24 Landås | 5 min 🚶 |
| MOVA Landås | 15 min 🚶 |

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus
Landåsveien 30, 5097 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 758

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 16515-1817

Eiendomsverdi ref nr: BJ4383

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

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



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset har siden nåværende eier overtok det i 2020, vært gjenstand for vesentlig rehabilitering og fornyelser. Det fremstår innvendig i god vedlikeholdsmessig stand. Deler av fasaden trenger oppussing. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Pulttak i to retninger, antatt oppført i sperrekonstruksjon. Taktekingen er av asfaltbasert takbelegg e.l. på takflate over stue/kjøkken og PVC-belegg på den andre takflaten. Tak var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Renner og nedløp i sortlakkert stål.

Yttervegger:

De fleste av husets yttervegger er oppført i betongkonstruksjon med pussede og malte murfasader. Vestvegg i 1. etasje se ut for å være oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning.

Vinduer og ytterdører:

Huset har malte trevinduer av forskjellig alder. De er dels med 2-lags isolerglass, dels med 3-lags isolerglass og dels med 2-lags energiglass. I bod i underetasje er det to stk. trevinduer med koblet glass.
Husets hovedytterdør i underetasje er en kompakt tredør i sortmalt utførelse. På vaskerom i underetasje er det en hvitmalt tredør med trådglass. På kjøkken i 1. etasje er det en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags energiglass.

Terrasser:

Mot øst er det med adkomst fra kjøkken en treterrasse med samlet areal på ca. 48 m². Skjermvegger i tre med liggende spiler. Mot nord er det i øvre del av den nye tretrappen en treplattung på ca. 4,6 m². På nedsiden av inngangsparti mot vest er det en frittstående treterrasse på ca. 12 m². Inntil husets vestvegg er det en ny treterrasse på ca. 11 m².

Utvendige trapper:

På nordsiden av huset er det en bred tretrapp. Denne ble ihht. eier oppført i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av furuparkett, heltre furubord, vinylbelegg, laminat og trebord. Veggene har malte plater, malte panelplater, oljete kryssfinerplater og trepanel. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

I underetasje er det støpt gulv på grunn under gang, bad, vaskerom og bod. Trebjelkelag over blindkjeller på soverom. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Pipe/ildsted:

Boligen har mursteinspipe. I stue/kjøkken er det en rentbrennende peisovn.

Rom under terreng:

Bod, vaskerom, liten del av hall, samt bad grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt i hall i den lille kroken mellom vaskerom og bad. Her er det støpt gulv med vinylbelegg. På innsiden av grunnmur er det isolert stenderverk som er kledd med malte gipsplater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Innvendig trapp:

Mellom etasjene er det en malt tretrapp.

Innvendige dører:

I 1. etasje er det glatte finerdører hvorav glass i dør mellom stue og tv-stue. I underetasje er det hvitmalt glatte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje:

Badet ble pusset opp i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsone. Fall mot sluk inne i dusjsone er målt til 12 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er målt til 25 m.m. I tillegg terksel ved dør.

Det er slukrenne i stål ved vegg i dusjsone. Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar med håndduj, samt dusj i nisje.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør. Avtrekksmotor er plassert på vaskerom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i krok i hall som ligger bak våtsonen for dusj.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2 som er innenfor akseptabelt nivå. Det var ikke mulig å hullbore bak våtsonen for badekar da vegg bak badekar er oppført i heltre plank.

Vaskerom:

Vaskerommet ble pusset opp i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene og taket har malte plater.

Gulvet har våtromsbelegg av vinyl. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen mot hall er målt til 15 m.m.

Det er plastsluk med slukrist i plast. Synlig våtromsbelegg som tettesjikt.

Rommet har vaskeromsinnredning med grå glatte fronter. Stålvask nedfelt i laminert benkeplate. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot grunnmur under terreng.

Bad i 1. etasje:

Badet ble pusset opp i 2023. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater, samt malt betong på en vegg. Taket har malte plater.

Gulvet har våtromsbelegg av vinyl. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er målt til 25 m.m. I tillegg kommer dørterskelen med oppført belegg.

I dusjsone er det en plastsluk med slukrist i stål. Synlig

Beskrivelse av eiendommen

våtromsbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassfoldedører.

Det er elektrisk/sensorstyrt avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue som ligger bak våtsonen for dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2 som er innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med sorte glatte fronter. Vask i kompositt. Benkeplate er av laminat. Benkeplate på kjøkkenøy er av laminerte kryssfinérplater som er oljet. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn. Det er installert vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er integrert ventilator i induksjonstopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Utenom kjøkken og de to badene har boligen naturlig ventilasjon.

V.v. tank:

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap som er plassert på vaskerom inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 19 kurser inkl. hovedsikring på 50 A. AMS-strømmåler. Utenom våtrommene er det også varmekabler i hall.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

Byggegrunn er ikke kjent for meg, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier. Bygningen har betonggrunnmur.

Drenering:

Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Forstøtningsmur:

Mot øst er det en forstøtningsmur av gråstein/betong.

Terrengforhold:

Huset ligger i sterkt skrånende terreng. Terrenget skråner ned mot huset fra øst og skråner så videre ned fra huset mot vest. Det er pga. terrasse vanskelig for meg å fastslå om det er drenerende sjikt mellom skråning og hus.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Eier opplyser at utvendige avløpsrør frem til første tilkoblingssted er av plast, og er fra 2021. Ellers ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendig vannledning ble skiftet i 2013 og at arbeider ble utført av VITEK AS. Det gjelder fra bakkekran utenfor trapp til bakkekran utenfor Landåsveien 32, og så videre forgreining internt i rekken derfra. De nye vannledningene er av plast. Ellers ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

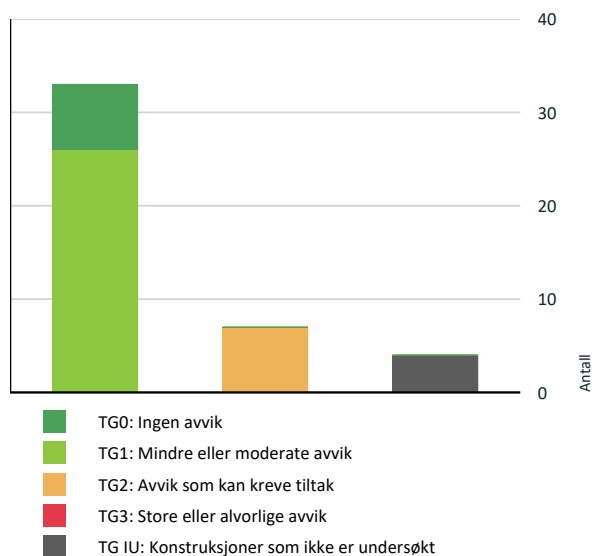
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det har skjedd både påbygninger og ombygninger i årenes løp.

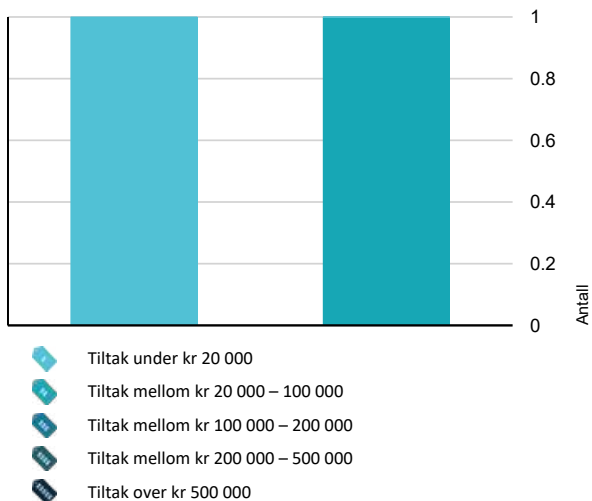
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Landåsveien 30, 5097 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 758
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksesvika 20
5378 KLOKKARVIK



Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Enderekkehus i rekke med tils. 7 hus. Huset er bebodd av eiere som har bodd der siden 2020.

Standard

God og modernisert standard på husets overflater og inventar.

Vedlikehold

For det meste godt vedlikehold innendørs. Stedvis malingsslitte murfasader.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|--|
| 1970 | Tilbygg | Huset er tilbygget mot nord i begge etasjer, noe som omfatter bod i underetasje og soverom i 1. etasje. Eier har fått anslått byggeår 1969/70 via megler. Forholdet er ikke dokumentert overfor meg. |
|------|---------|--|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltbasert takbelegg e.l. på takflate over stue/kjøkken og PVC-belegg på den andre takflaten. Tak var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Nytt PVC-belegg på den ene takflaten i 2021. Arbeidet ble utført av Bergen Tak og Vedlikehold AS. og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Nytt asfaltbasert takbelegg på den andre delen (stue/kjøkkendel) i 2014. Arbeidet ble utført av Østensen eftf. AS. og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sortlakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

De fleste av husets yttervegger er oppført i betongkonstruksjon med pussede og malte murfasader. Vestvegg i 1. etasje se ut for å være oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis malings og tildels litt pussavskalling på fasade mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på avskalling



Eksempel på avskalling



Eksempel på avskalling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak i to retninger, antatt oppført i sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Del av terrasse mot øst

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Huset har malte trevinduer av forskjellig alder. De er dels med 2-lags isolerglass, dels med 3-lags isolerglass og dels med 2-lags energiglass. I bod i underetasje er det to stk. trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer har treghet i hengselsystemet og enkelte tar i karm. Flere vinduer er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Hengselsystemet må smøres evt. utbedres på de vinduer som er berørte. Vinduer som tar i karm må justeres. Om det ikke er akutt behov for det, bør det påregnes utskiftning av de eldste vinduene.



Del av terrasse inntil hus mot vest

TG 1 Dører

Beskrivelse

Husets hovedytterdør i underetasje er en kompakt tredør i sortmalt utførelse. På vaskerom i underetasje er det en hvitmalt tredør med trådglass. På kjøkken i 1. etasje er det en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags energiglass.

Hovedytterdør er ihht. eier fra 2022.



Frittstående terrasse mot vest

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot øst er det med adkomst fra kjøkken en treterrasse med samlet areal på ca. 48 m². Skjermvegger i tre med liggende spiler. Mot nord er det i øvre del av den nye tretrappen en treplattung på ca. 4,6 m² På nedsiden av inngangsparti mot vest er det en frittstående treterrasse på ca. 12 m². Inntil husets vestvegg er det en ny treterrasse på ca. 11 m². Arealet av terrasse mot øst, og den frittstående terrassen nedenfor inngangsparti, må tas med forbehold pga. terrassenes utforming med div. skrålinjer og vinkler.

Nytt terrassegulv mot øst i 2022. Terrasse inntil hus mot vest ble oppført i 2025. Treplattung med trapper mot nord ble oppført i 2024. Frittstående treterrasse ved inngangsparti skal være oppført i 2019.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

På nordsiden av huset er det en bred tretrapp. Denne ble ihht. eier oppført i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tretrapp på nordsiden av huset

INNVEINDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furuparkett, heltre furubord, vinylbelegg, laminat og trebord. Veggene har malte plater, malte panelplater, oljete kryssfinerplater og trepanel. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Fornyelse av gulv i stue/kjøkken og soverom nede i 2021. Gulv i tv-stue ble fornyet i 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasje er det støpt gulv på grunn under gang, bad, vaskerom og bod. Trebjelkelag over blindkjeller på soverom. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På soverom i 1. etasje ble det målt 15 m.m. høydeforskjell på langs av rommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. I stue/kjøkken er det en rentbrennende peisovn.

Ny peisovn i 2025. Installasjon ble utført av Varme AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid. Forholdet er omsøkt og godkjent.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod, vaskerom, liten del av hall, samt bad grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt i hall i den lille kroken mellom vaskerom og bad. Her er det støpt gulv med vinylbelegg. På innsiden av grunnmur er det isolert stenderverk som er kledd med malte gipsplater. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i hall

TG 0 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er en blindkjeller under soverom i underetasje. Blindkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kan sees lufteventiler i grunnmur ved den nye terrassen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mellom etasjene er det en malt tretrapp.



Trapp sett ovenfra



Trapp sett nedenfra

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1. etasje er det glatte finèrdører hvorav glass i dør mellom stue og tv-stue. I underetasje er det hvitmalt glatte tredører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Membran og flisearbeider ble utført av Bergen Bad AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk inne i dusjsonen er målt til 12 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er målt til 25 m.m. I tillegg terksel ved dør.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i stål ved vegg i dusjsonen. Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar med håndduj, samt dusj i nisje.

Sanitærutstyr er montert av VVS Eksperten AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør. Avtrekksmotor er plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Avtrekksventil bestod papirtesten



Avtrekksmotor på vaskerom

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i krok i hall som ligger bak våtsonen for dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2 som er innenfor akseptabelt nivå. Det var ikke mulig å hullbore bak våtsonen for badekar da vegg bak badekar er oppført i heltre plank uten hulrom.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble pusset opp i 2021 som egeninnsats (utenom elektriske arbeider). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket har malte plater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsbelegg av vinyl. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen mot hall er målt til 15 m.m.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble med streklaser målt 15 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med slukrist i plast. Synlig våtromsbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskeromsinnredning med grå glatte fronter. Stålvask nedfelt i laminert benkeplate. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot grunnmur under terreng.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2023. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidet ble utført som egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon. Elektriske arbeider ble utført av Laksevåg Elektro AS.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater, samt malt betong på en vegg. Taket har malte plater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsbelegg av vinyl. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er målt til 25 m.m. I tillegg kommer dørterskelen med oppført belegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Synlig våtromsbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassfoldedører.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk/sensorstyrt avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft ved dør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Avtrekksvifte

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue som ligger bak våtsonen for dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2 som er innenfor akseptabelt nivå.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med sorte glatte fronter. Vask i kompositt. Benkeplate er av laminat. Benkeplate på kjøkkenøy er av laminerte kryssfinérplater som er oljet. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert ventilator i induksjonstopp med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørfornyng i 2021 inkl. skifte av hovedstoppekran. Arbeidet ble utført av VVS eksperten AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TGI Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rørfornyng i 2021. Arbeidet ble utført av Avløps Spesialisten AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom kjøkken og de to badene har boligen naturlig ventilasjon.

TGI Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert på vaskerom inneholder automatsikringer med overspenningsvern, 19 kurser inkl. hovedsikring på 50 A. AMS-strømmåler. Utenom våtrommene er det også varmekabler i hall.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget ble betydelig oppgradert/modernisert ifbm. de rehabiliteringsarbeidene som ble utført på huset 2021. Dette omfatter bl.a. nytt sikringsskap m.m. Samsvarserklæring som ligger i boligmappa er sett av meg.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1956. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende spengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dersom det ikke er utført redrenering i årenes løp er forventet levetid på drenering overskredet. Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det ble under befaring ikke registrert noen symptomer på at drenering ikke fungerer. Det ble foretatt hulltaking/fuktmåling i påføret trevegg på innsiden av grunnmur uten å kunne registrere noen fukt (se eget punkt under rom under terreng).

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mot øst er det en forstøtningsmur av gråstein/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det ble på to steder registrert sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene har mest sannsynlig svekket murens støttefunksjon. Det kan med tiden føre til utglidning. Det er godt mulig at muren kan fungere i ennå mange år, men for sikkerhets skyld bør det lages ny mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i støttemur



Sprekk i støttemur

TG0 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset ligger i sterkt skrånende terreng. Terrengen skråner ned mot huset fra øst og skråner så videre ned fra huset mot vest. Det er pga. terrasse vanskelig for meg å fastslå om det er drenerende sjikt mellom skråning og hus.



Skrånende terreng i øvre del av eiendommen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendige avløpsrør frem til første tilkoblingssted er av plast, og er fra 2021. Ellers ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendig vannledning ble skiftet i 2013 og at arbeidet ble utført av VITEK AS. Det gjelder fra bakkekran utenfor trapp til bakkekran utenfor Landåsveien 32, og så videre forgreining internt i rekken derfra. De nye vannledningene er av plast. Ellers ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Vedr. radon:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vedr. rasfare:

Eiendommen ligger ihht. NVE i faresone for skred i bratt terreng. Det har meg bekjent aldri vært noe ras i dette område.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

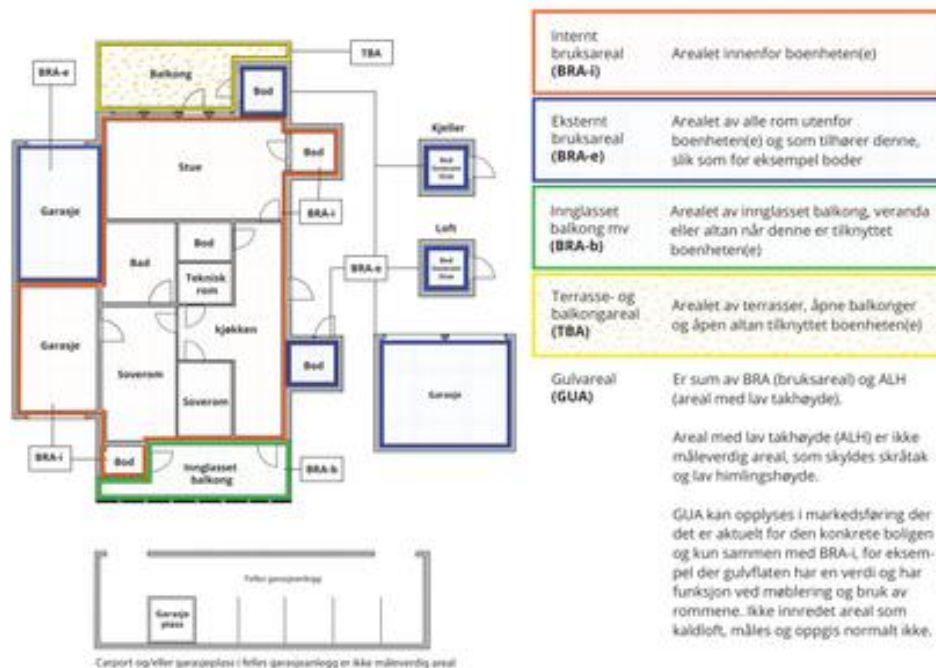
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 68 | | | 68 | 23 |
| 1. etasje | 78 | | | 78 | 53 |
| SUM | 146 | | | | 76 |
| SUM BRA | 146 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod | | |
| 1. etasje | Stue/kjøkken m/trapp, tv-stue, soverom, bad | | |

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Underetasje
Hall m/trapp: 14,3 m²
Soverom 1: 6,7 m²
Soverom 2: 9,6 m²
Bad: 8 m²
Vaskerom: 13 m²
Bod: 11,3 m²

1. etasje
Stue/kjøkken m/trapp: 42,1 m²
Tv-stue: 15,8 m²
Soverom: 13 m²
Bad: 4 m²

TAKHØYDER

Underetasje
Hall: 2,41 m. (2,24 m. ved trapp)
Soverom 1: 2,43 m.
Soverom 2: 2,42 m.
Bad: +/- 2,29 m.
Vaskerom: +/- 2,38 m.
Bod: 2,58 m.

1. etasje
Stue/kjøkken: Skråtak fra 2,14 til 3,46 m.
Tv- stue: Skråtak fra 2,23 m til 2,68 m.
Soverom: Skråtak med snitthøyde på ca. 2,60 m.
Bad: +/- 2,38 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det har skjedd både påbygninger og ombygninger i årenes løp.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Disse er beskrevet under de respektive bygningsdeler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 18.3.2026 | Einar Johnsen | Takstingeniør |
| | Øyvind Granli Søråa | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 161 | 758 | | 0 | 466.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Landåsveien 30

Hjemmelshaver

Hanne Sofie Våland Øymar og Øyvind Granli Søråa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende enderekkehus på Landås i Bergen kommune. Fra huset er det praktfull utsikt mot bl.a. Landås. Nattland, Minde, Løvstakken, Fjøsanger og deler av Ytrebygda m.m. Eier opplyser om sommersonn på terrasse mot øst fra ca. kl. 10.00 til ca. kl. 20.30 på terrasse mot vest. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, videregående skole, barnehage, ballbane, idrettshall, offentlig kommunikasjon, Landåstorget, dagligvarebutikk m.m. 10 min. gange til Sletten senter med sine butikker og servicetilbud, samt til bybanestopp. Ca. 1,5 km. til Brann Stadion og til Haukeland Universitetssykehus. Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet til bl.a. Landåsfjellet, Ulriken og Vidden m.m. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På den skrånende tomten finner vi bl.a. bed, plenarealer, prydbusker o.a. beplantninger, støpte terrengtrapper, arealer med skiferheller og betongheller m.m.

Avvik: Det er en knust skiferhelle på platting ved inngangsparti. Det er også flere slitte fuger mellom skiferhellene på samme platting.

Tinglyste/andre forhold

Eier har benyttet gruset parkeringsplass ved Landåsveien på nedsiden av eiendommen. Nåværende eier opplyser i en mail følgende: "Plassen er opparbeidet av tidligere eier. Én av plassene ligger på egen tomt. Ihht. tidligere eier foreligger det en skriftlig avtale om bruk av den ytterste delen av parkeringsplassen, men denne er ikke tinglyst. Tidligere eier har ikke klart å oppdrive denne". Det er fremvist dokumentasjon form av skriftlig vedtak fra Bergen kommune, Samferdselsetaten vedr. godkjent avkjørsel fra kommunal vei.

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|------------------------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Eier | | Generelle eiendomsopplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 18.03.2026 | Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 18.03.2026 | Fra Se eiendom | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | | Fra siste salg | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura | 11.02.2021 | Fra Bergen Tak og Vedlikehold AS vedr. ny taktekkning (pvc-belegg) på den ene takflaten. | Gjennomgått | | Nei |
| Feierapport | 14.06.2019 | Fra Bergen Brannvesen vedr. feing av pipe. | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura | 15.10.2014 | Fra Østensen efft. AS vedr. tekking av den ene delen av taket. | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura | 30.09.2025 | Fra Varme AS vedr. kjøp/montering av ny peisovn. | Gjennomgått | | Nei |
| Melding om installasjon av ildsted | 02.10.2025 | Vedr. installasjon av nytt ildsted. | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura | 07.12.2020 | Fra Avløps Spesialisten AS vedr. rørfornyning av avløpsrør. | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura | 09.03.2021 | Fra Bergen Bad AS vedr. membran og flisearbeid på bad i underetasje | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 10.12.2021 | Fra Laksevåg Elektro AS vedr. oppgradering/modernisering av det elektriske anlegget i 2021 | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura | 29.06.2021 | Fra VVS Eksperten AS vedr. rørfornyning (rør i rør"), samt montering av div. sanitærutstyr på bad i underetasje. | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtak | 01.11.2012 | Fra Bergen kommune Samferdselsetaten vedr. godkjenning av avkjørsel fra kommunal vei. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 06.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BJ4383>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Knust skiferflis ved inngangsparti



Slitte fuger med skiferheller ved inngangsparti



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Øyvind Granli Søraa | 9578-5999-4-1657064 | 2026-04-08 12:20:58 |
| Hanne Sofie Våland Øymar | 9578-5997-4-2384842 | 2026-04-08 12:54:32 |



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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0050/26

Om eierskapet

| | |
|--|---|
| Gateadresse til salgsobjekt Landåsveien 30, 5097 BERGEN | Meglerfirma Nordvik Bergen Vest |
| Selgere Øyvind Granli Søraa, Hanne Sofie Våland Øymar | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. november 2020 | 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: 7137421 Forsikret i: Tryg | |

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: 2020: Rørfornyng av avløp med epoxyforing ut til første kum. Utført av Avløps Spesialisten AS 2021: Lagt om til rør-i-rør fra inntak i hus, og alt av VVS nytt i huset. Inkludert arbeid på kjøkken (servant, kobling oppvaskmaskin og aquastop), bad u.etasjen (badekar, toalett, servant, dusj og sluker) og vaskerom (VVB, R-i-R skap, servant, sluk og opplegg til vaskemaskin). Utført av VVS eksperten Askøy AS. Varmekabler og elektrisk på bad og vaskerom i u. etasjen utført av Laksevåg elektro AS. Våtromsbelegg vaskerom lagt ved egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger. 2022-2023: Bad i første etasje bygget opp med jotun sitt våtromssystem, samt våtromsbelegg på gulv. Gjort på egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger. Elektrisk arbeid utført av Laksevåg Elektro AS. Kobling av servant, toalett, dusj og sluk utført som vennetjeneste av rørlegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Membran/tettesjikt og flisearbeid på bad i u.etasje utført av Bergen BAD AS. Våtromsbelegg vaskerom lagt ved egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger. Sluk på vaskerom og bad nytt. utført av VVS eksperten Askøy AS 2022-2023: Bad i første etasje bygget opp med jotun sitt våtromssystem, samt våtromsbelegg på gulv. Gjort på egeninnsats av selger sin far som er malermester og gulvlegger.

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

Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Opparbeidet parkeringsplass, arbeid utført av Selland Maskin AS. 2014: Ny tekking over stue av typen mestertekking, utført av Østensen etf. AS 2019: Ny terrasse på vestsiden, ved inngangsdør, i Kebony Clear. Utført på egeninnsats av tidligere eier. 2021: Malt utvendig fasade, egeninnsats av selger sin far som er malermester. 2021: Ny tekking i PVC belegg med profiler over kjøkken, tv-stue og soverom, inkludert reparasjonsarbeid på noen takbjelker, og skifte av isolasjon over kjøkken (20cm). Utført av Bergen tak og vedlikehold AS 2022: Ny terrasse på østsiden i Møre Royal Concise, gjort på egeninnsats. 2024: Trapp og terrasse på nordsiden, gjort på egeninnsats. 2025: Oppdatert terrasse på vestsiden foran soverom med nye bord, gjort på egeninnsats.

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: 2021: Byttet sikringsskap med innmat, nye varmekabler i gang, bad, baderom og vaskerom i u.etasje. Nytt elektrisk anlegg i gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Nye utelys ved hushjørne og entré. Utført av Laksevåg Elektro AS. 2022: Nytt elektrisk anlegg i tv-stue. Montert varmekabler og elektrisk anlegg i bad, første etasje. Montert elbillader ved parkeringsplass. Utført av Laksevåg Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kontrollert av laksevåg Elektro AS ved montering. Ikke vært kontroll av eltilsynet i vårt eie.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert easee elbillader ved parkeringsplass. Utført av Laksevåg Elektro AS.

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: 2013: Rørfornyng av vannledning fra bakkekran ved landåsveien 32, til bakkekran på utsiden av trapp. Utført av Vitek AS. 2020: Rørfornyng av avløpsrør med epoxyforng ut til første kum. Utført av Avløps Spesialisten AS. 2021: Lagt om til rør-i-rør fra inntak i hus, og alt av VVS nytt i huset. Inkludert arbeid på kjøkken (servant, kobling oppvaskmaskin og aquastop), bad u.etasjen (badekar, servant, dusj og sluker) og vaskerom (VVB, R-i-R skap, vask, sluk og opplegg til vaskemaskin). Utført av VVS ekspert Askøy AS. 2022: Montert toalett, servant, sluk og dusj . Gjort som en vennetjeneste av rørlegger.

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på nordsiden, ferdigstilt såvidt u.t. forstå i 1969, foreligger signert ferdiggattest fra 8.12.1970 ved bergen kommune, bygningssjefens kontor. Ukjent byggherre.

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

Eventuell kommentar: Pipe er vasket og klargjort for maling når vær tillater det.

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skader i murpuss som må utbedres og males. Flere vinduer av eldre dato med noe treghet. 3 vinduer mangler stopper, og det bør monteres ekstern stopper på de (medfølger).

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?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv som forventet ref bygningsår.

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

Ja

Beskriv: Ble i 2013 oppdaget vannlekkasje utvendig på felles vannledning. Ble utbedret med rørfornyning av utvendig vannledning fra bakkekran utenfor trapp, til bakkekran utenfor Landåsveien 32. Her forgreines det videre til de andre husene i rekken innvendig.

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.

Nei

Eventuell kommentar: Er observert rotter i området, noe som er vanlig på Landås. Er ikke observert noe tegn til skadedyr i bolig.

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?

Ja

Beskriv: Noe skader på skiferheller og fuger utvendig. Noe småskader ved murtrapp. Riss og småskader i støttemur bak ved terrasse (også bak spilevegg), ikke endret seg i vårt eie.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved Johnsen Taksering AS fra 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved Johnsen Taksering AS fra 2026

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Det pågår rehabilitering av fasade og tak i Meiseveien og Rugdeveien. Medfører ikke sjenanse for oss. Lite støy.

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

Eventuell kommentar: Parkeringsplass bør gruses opp igjen pga kum ligger noe høyt på plassen. Ingen problem med vår bil, skoda enyaq.

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: 32-0050/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Hanne Sofie Våland Øymar

Dato

2026-04-08

Navn

Øyvind Granli Søråa

Dato

2026-04-08

Identifikasjon



Hanne Sofie Våland Øymar

Identifikasjon



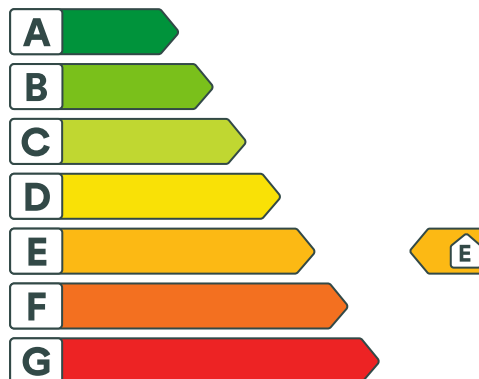
Øyvind Granli Søråa



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



| | |
|---|--|
| Adresse Landåsveien 30, 5097 BERGEN | |
| Dato for energimerking 05.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-277744 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 139249186 |
| Gårdsnummer 161 | Bruksnummer 758 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1958 | Bygningstype Rekkehus |
| Bruksareal 156,0 m² | Oppvarmet bruksareal 156,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Mekanisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
246,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
236,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 898 kWh



Landåsveien 30, 5097 BERGEN



Detaljering

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Ja |
| Takkonstruksjon Ja | Ytterdører Ja |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Landåsveien 30, 5097 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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. Monter 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

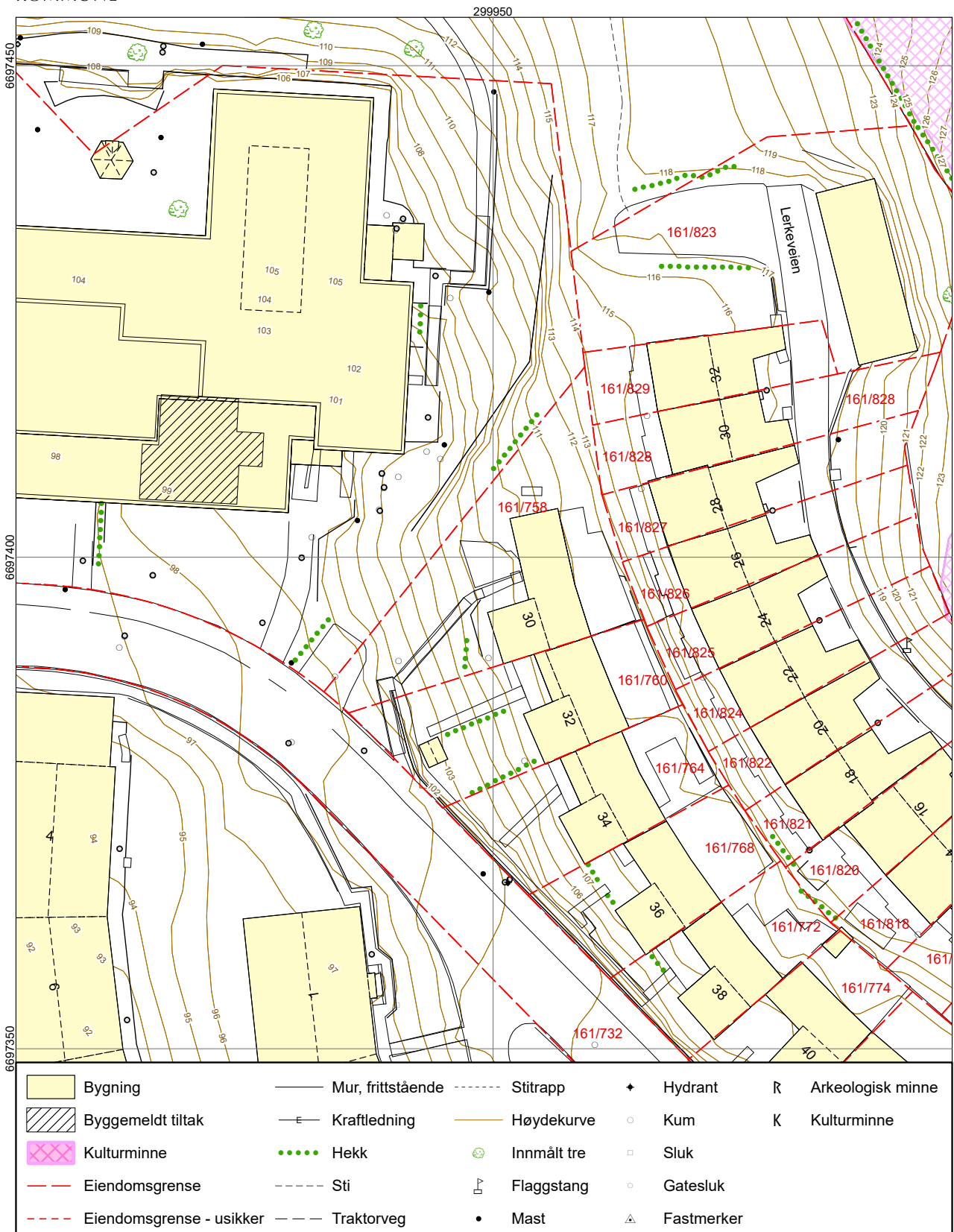


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/758/0/0
Adresse: Landåsveien 30





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/758/0/0
Adresse: Landåsveien 30, 5097 BERGEN



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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/758/0/0

Utlistet 24. februar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerkнад | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|----------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 260854034 | Grunneiendom | 0 | Ja | 466,5 m ² | Sikker | - | Ja |

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

Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|--|-------------------------------|-------------|--------|--------------|
| 10610000 | 30 | ÅRSTAD, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 23.06.1952 | | 100,0 % |

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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivelse | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre forsettingsone | Y | 100,0 % |

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------|------------------|-------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3 | Landås | 100,0 % |

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|------------------|---|--------------|
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 100,0 % |
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| 9730000 | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.1996 | 100,0 % |

Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|-------------------------|---------------|--------------------|--------------|
| 9730000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |

Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|-------------------------|--|--------------|
| 9730000 | 149 - Område unntatt fra rettsvirkning | 100,0 % |

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|---|------------|---------------------------|
| 11890000 | 30 | ÅRSTAD, LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM | 3 | 202412318 |
| 40000 | 30 | ÅRSTAD, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL | 4 | - |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 11370000 | 30 | ÅRSTAD, KANONHAUGEN, UTVIDELSE | 3 | - |

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|-------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------------------|------------|---------------------------|
| 161/778 | 139249275-1 | Underbygg | Rekkehus | Rammetillatelse | 19.12.2025 | 202513103 |
| 161/844 | 139250117-1 | Tilbygg | Rekkehus | Igangsettingsstillatelse | 23.02.2022 | 202219821 |
| 161/844 | 139250117-1 | Tilbygg | Rekkehus | Igangsettingsstillatelse | 23.02.2022 | 202202486 |
| 161/757 | 9426671-3 | Tilbygg | Annet sykehjem | Rammetillatelse | 02.05.2017 | 201705898 |
| 161/812 | 301057210 | - | Veksthus | Rammetillatelse | 05.05.2022 | 202132571 |
| 161/812 | 301057210 | - | Veksthus | Rammetillatelse | 05.05.2022 | 202219586 |

Side 2 av 3

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---------|------------|---------|-----------------------|-----------------|------------|---------------------------|
| 161/812 | 13913552-2 | Tilbygg | Samfunnshus grendehus | Rammetillatelse | 05.05.2022 | 202219586 |

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 24. februar 2026

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

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt




BERGEN
KOMMUNE

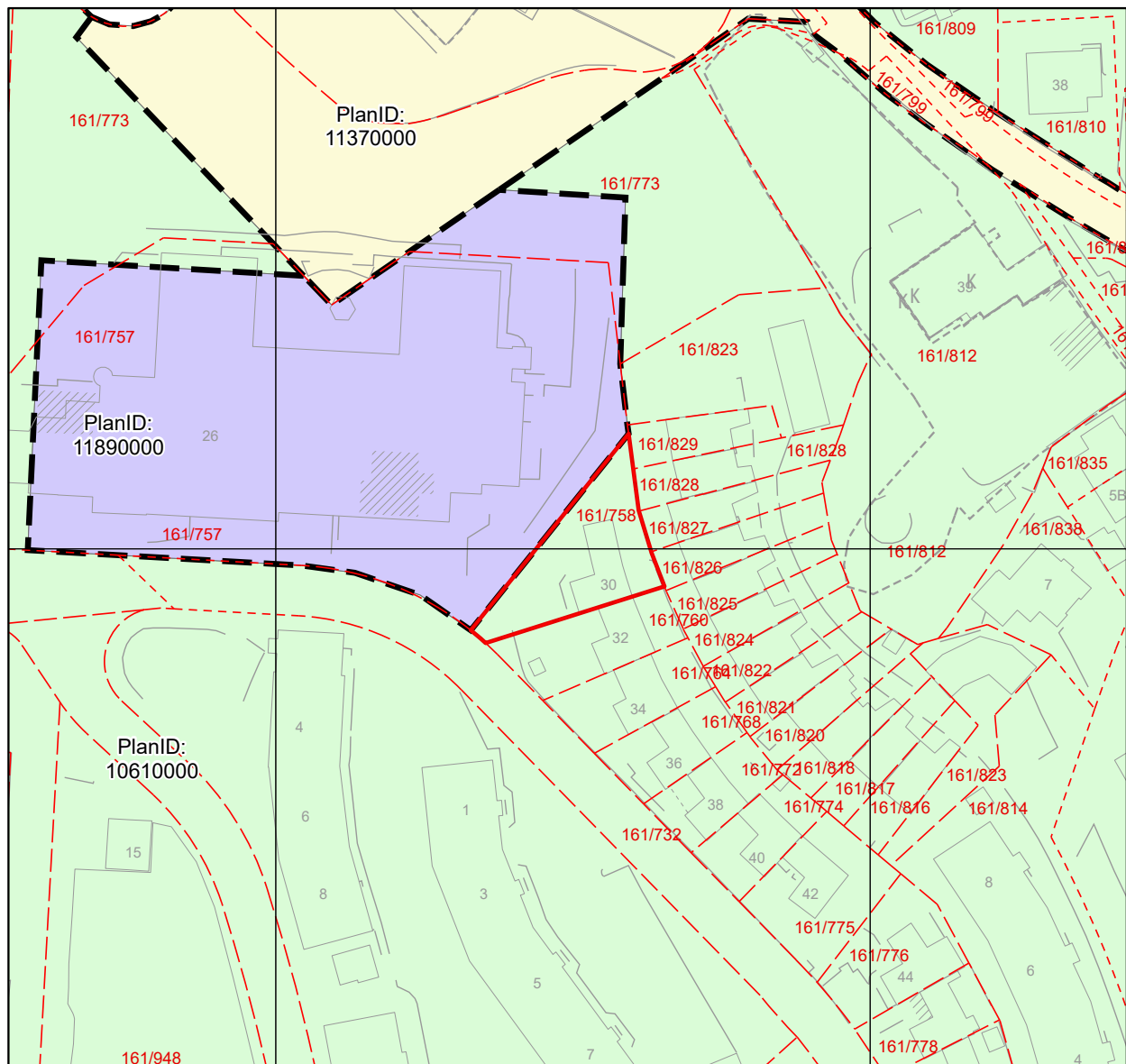
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/758
Dato: 24.02.2026 Adresse: Landåsveien 30

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11890000, 10610000

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





Reguleringsplan på grunnen




Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/758
Dato: 24.02.2026 Adresse: Landåsveien 30

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 11890000, 10610000

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

 Eiendomsflate



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

Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL











B-184

X-20/52

Mål 1:1000

2. b. J. nr.
1106/1952

BG. FORM.
6928/52



-  Leiegårdsbebyggelse
-  Åpen villkøssig bebyggelse
-  Garasjer
-  Butikker
-  Offentlige bygg
-  Eksisterende bygg som beholdes
-  Eksisterende bygg som sløfes
-  Færrearealer
-  Park, lekplager, uboeggelige arealer
-  Transformatorbokser

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 21.9.51

Fremlagt i reguleringsrådets
møte den 11.9.51

2. b. J. nr.
1573/1952

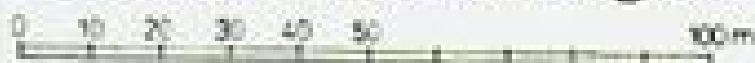
Landa's bymark Nr. 3

-  Begrensningslinje, opphevet
-  Begrensningslinje, nåværende




} Efr. reg. rådets vedtak
av 12.11.51, bilag B3

LANDÅSVEIEN NR. 24g OG NR 38x. Sykehjem og boliger for eldre. Forslag til endret reguleringsplan.





0 10 20 30 40 50 100m



Byplansjefen i Bergen 27 oktober 1970
Olav Nesse
sign

-  Område for syke- og aldershjem ca 5 mål.
-  Eiendomsgrenser.
-  Reguleringsplanens begrensningstlinje.

Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Tjenesteyting
-  Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

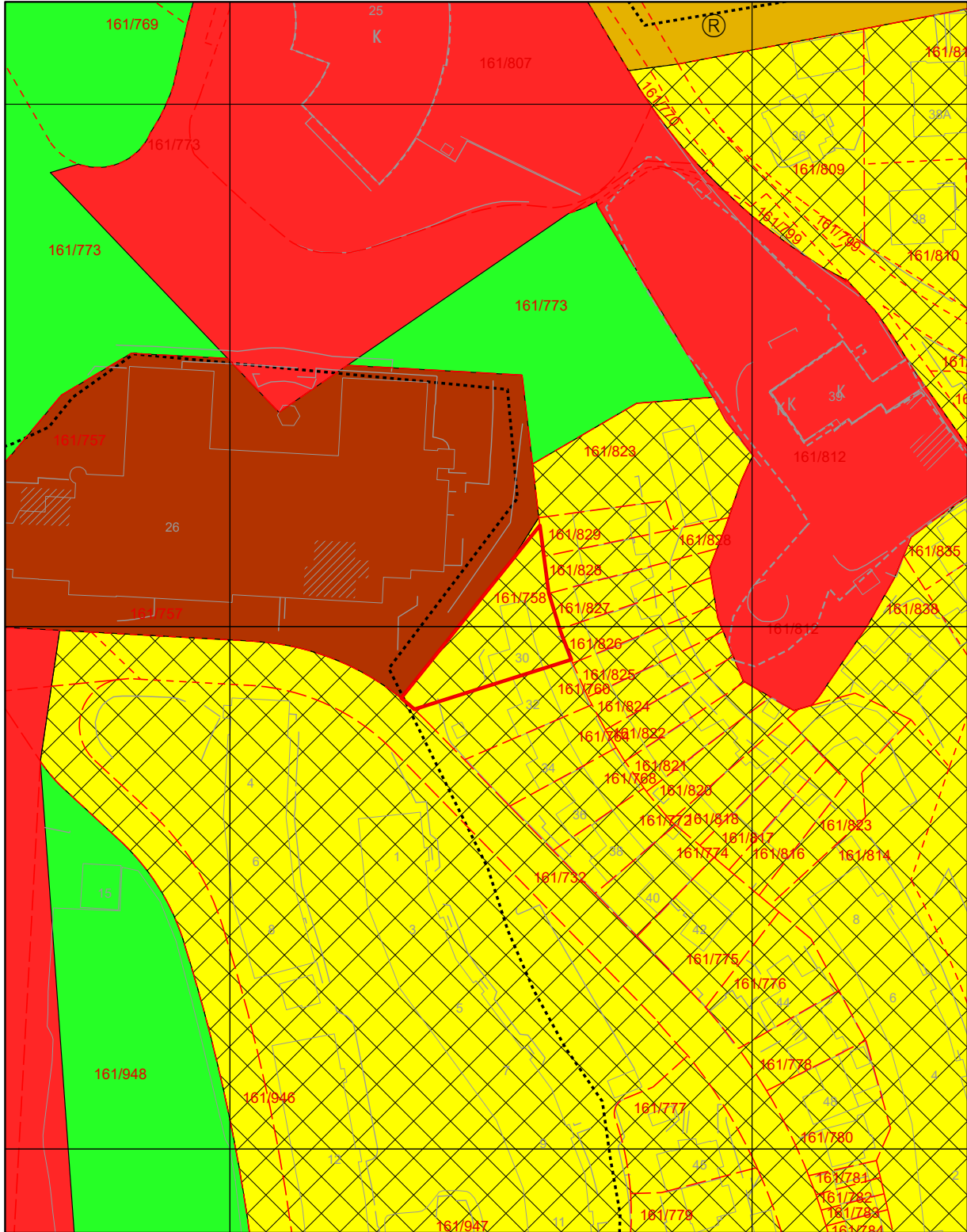
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/758
Dato: 24.02.2026 Adresse: Landåsveien 30



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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan



Gangveg



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense



Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985



Byggeområde (N)



Boligområde (N)



Offentlig bebyggelse (N)



Bygninger, allmennyttig (N)



Frrområde (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

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

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

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

Kjøkkelvikkbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945



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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Landåsveien 30 5097 BERGEN
 Matrikkel: Gnr 161, bnr 758 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
 jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

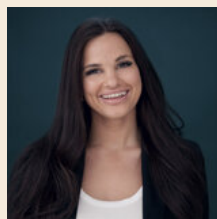
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



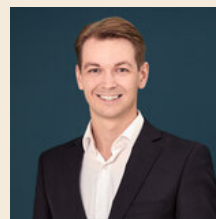
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630



Benjamin Sommer

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
b.sommer@nordvikbolig.no
913 10 871

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

