



Velkommen til

Jørgen Moes gate 10A
5053 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Jørgen Moes gate 10A
5053 Bergen

Familiedrømmen! Enderekkehus med dobbel garasje, stor hage, terrasse, gode solforhold og pergola i enden av blindvei.


Er du på jakt etter en familiebolig som kombinerer nærheten til både byliv og naturlige uteplasser? Da er Jørgen Moes Gate 10A det perfekte valg! Med rikelig med parkeringsplasser, hage, terrasse, pergola, flere utesoner, 2 bad og kjellerstue er dette den perfekte familiebolig i Bergen "sentrum".

Boligen har en tilbaketrukket og solrik plassering med fine uteplasser, og i følge selger er det sol sommerstid fra morgen til kveld. Rekkehuset ligger i enden av en blindvei uten gjennomgangstrafikk. En rolig gate der man trygt kan slippe ut barna.

Det er gangavstand til Bergen sentrum og flotte gang- og løperuter rundt Store Lungegårdsvann.

Spesielt med eiendommen er at det medfølger en dobbel garasje, samt 3 parkeringsplasser på egen tomt.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	7 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	200 750
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	8 190 750
<u>BRA/BRA-I</u>		174/137 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 252.70 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Rekkehus
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1969
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Aksel Reinholdtsen Innvær
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	7 990 000
Omkostninger*	kr	200 750
Totalpris inkl. omk.	kr	8 190 750

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 199 750,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 500,-
Tinglysning av pantedok.: kr 500,-

Sum omkostninger: kr 200 750,-

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

Boligkjøperforsikring kr 14 700 – 17 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 741 pr. år for 2025

Beløpet er oppgitt av Bergen kommune. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunal eiendomsskatt: kr 8 161 pr. år for 2025

Registerbetegnelse

Gnr. 162, bnr. 223 i Bergen kommune.

Areal

BRA-i: 137 m²

BRA-e: 37 m²

BRA total: 174 m²

1. etasje

BRA-i: 43 m².

BRA-e: 32 m².

2. etasje

BRA-i: 47 m².

BRA-e: 5 m².

TBA: 52 m².

3. etasje

BRA-i: 47 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Rekkehus

Parkering

Parkering for to biler i dobbeltgarasje, samt plass til 5 biler på egen tomt i følge selger. Så lenge det er passasje på fellesvei kan man benytte parkering på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 252.70 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Toten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, parkeringsplasser, murer og terrasse. Alt av uteområde er opparbeidet på nytt i perioden 2020-2021.

Byggeår

Ca. 1969 i følge eierskifterapport.

Innhold

Jørgen Moes gate 10A er en meget innholdsrik eiendom med tanke på dens beliggenhet. Med rikelig med parkeringsplasser, hage, terrasse, pergola, flere utesoner, 2 bad og kjellerstue er dette den perfekte familiebolig i Bergen "sentrum".

Enderекkehuset strekker seg over tre plan med følgende inndeling:

1. Etasje: Gang(12,5m²), bad(7,4m²), vaskerom(5,2m²), toalett(1,8m²), tv-stue(12,2m²).
2. Etasje: Stue(27,9m²), kjøkken(18,9m²).
3. Etasje: Gang(9,1m²), bad(4,1m²), soverom(13,4m²), soverom(8,1m²), soverom(7,7m²), garderobe(3,2m²).

Garasje(32,4m²).

2. Etasje: Bod med utvendig inngang(5,2m²).

Standard

Eiendomsmegler 1 ved Aksel R. Innvær har stor glede av å presentere Jørgen Moes Gate 10A. Et lekkert rekkehus over 3 plan med flott beliggenhet rett ovenfor store lungegårdsvannet. Her bor du med tett nærhet til alt fra Bergen sentrum til byfjellene på alle kanter.

Boligen, opprinnelig bygget i 1969, har gjennomgått omfattende renoveringer i perioden 2020–2025 med fokus på smarte og funksjonelle løsninger, som gjør den ideell for både familier og studenter. Eiendommen har fem parkeringsplasser, inkludert en dobbelgarasje på 32m² med ladepunkt for elbil, samt plass til tre biler innenfor egen tomtegrense.

Når du trer inn i første etasje, møtes du av en romslig entré med rikelig plass til oppbevaring av yttertøy. Gulvene i hele etasjen er flislagt, med varmekabler i gangen, på badet og vaskerommet. Kjellerstuen har laminatgulv.

Hovedetasjen/andre etasje byr på et lyst og luftig oppholdsrom i friske farger, med en åpen stue- og kjøkkenløsning og direkte utgang til en stor terrasse på 52m². Stuen har laminatgulv og peis, og kjøkkenet har sorte, slette fronter som står i elegant kontrast til de store benkeplatene, perfekte for familiens matlaging. Her finner du integrerte hvitevarer:

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- og frys

I tredje etasje finner du tre soverom og et helfliset bad med varmekabler. Badet er stilrent innredet med svarte fronter som matcher kjøkkenets design. Hovedsoverommet på 13m² har en tilhørende walk-in-garderobe på 3m². De to øvrige soverommene måler henholdsvis 8,1m² og 7,7m².

Følgende oppdrageringer gjort de seneste år i følge selger:

2020:

- Nytt bad, vaskerom og toalett i 1 etasje. Nye vinduer på sørsiden ut fra bad og vaskerom.
- Nytt rør i rør system.
- Ny ventilasjonskanal fra toalett og vaskerom i 1 etasje
- Nytt utvendig vannuttak bak huset med vaskerommet.
- Nye vinduer og ytterdør i 1 etasje ut mot gatetun.
- Etterisolert alle yttervegger i 1. og 2. etasje. Her er det også satt opp nye gipsplater.
- Nytt gulv i alle etasjer, inkl. fliser og varmekabler i store deler av 1. etasje.
- Alle innerdører, inkludert skyvedører ble byttet.
- Gjorde om tidligere benyttet soverom i 1. etasje til kjellerstue og åpnet opp med skyvedør ut mot gangen for å få mer lys og mer romfølelse i 1. etasje. Flyttet også noe på veggen for å få mer bredde i korridoren mellom trapp og kjellerstue.
- Bygget plassbygd skap under trappen i 1. etasje for å få mer oppbevaring med hjelp av møbelsnekker
- Bygget benk i yttergang og dør inn i til vaskerom med hjelp av møbelsnekker
- Rekkverk i trappen i 1. etasje ble bygget på nytt av møbelsnekker for å sikre den etter nye krav,
- Ny elbillader med egen kurs
- Ny varmepumpe med egen kurs
- Overhaling av det elektriske anlegget og sikringsskap av Rutledal Elektro.
- Nytt kjøkken og hvitevarer fra Kvik Kjøkken
- Nytt walk-in closet på hovedsoverom med nytt garderobeskap.
- Alle flater i huset ble malt på nytt.
- Alle busker og trær i hage ble fjernet. Alle røtter i jorden i hagen ble fjernet og jorden ble rensket. Deretter ble det plantet nytt gress, planter, busker og laget areal for blomsterbed.
- Ny peis i stue.

2021:

- Fjernet all skiftersten på uteområde, etterisolerte og la takpapp på den delen som er over garasjen for å hindre fuktinntrengning gjennom betongen og gjennom tak i garasje.
- Bygget ny terrasse med Møre Royal terrassebord.

- Ny frittstående utvendig bod på terrassen
- Nye spilegjerder og skillevegg mot nabo på sør- og vestside av huset

2024:

Alle utvendige plater på huset ble malt.
Mur i uteområde og garasje ble malt.

2025:

Nytt bad i 3 etasje

Alt arbeid er utført av fagfolk med unntak av noe overflatearbeid som gipsing, gulvlegging og maling i 3 etasje. Ny terrasse og bod ble også utført av fagfolk.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgå nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Grunn og fundamenter - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Yttervegger - Yttervegger

Tak - Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Tak - Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Våtrom - Overflater gulv

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

VVS - Varmtvannsbereider

Innbo og løsøre

Garderobeinnredning i walk-in hovedsoverom medfølger, andre skap og hyller medfølger ikke.

Lamper over kjøkken og spisebord medfølger ikke.

Lamper og nattbord ved siden av seng på hovedsoverom medfølger ikke.

Utelampe på gatetun medfølger ikke.

Pergola på terrasse medfølger ikke.

Beliggenhet

Er du på jakt etter en familiebolig som kombinerer nærheten til både byliv og naturlige uteplasser? Da er Jørgen Moes Gate 10A det perfekte valg! Her får du en effektiv hverdag med enkel tilgang til bybanen, som tar deg raskt til alle deler av byen, samtidig som du har byfjellene bare noen minutters gangavstand unna. Det er også gangavstand til Bergen sentrum og fine gang- og løperuter rundt Store Lungegårdsvann.

Boligen har en tilbaketrukket og solrik plassering med fine uteplasser, og i følge selger er det sol sommerstid fra morgen til kveld. Rekkehuset ligger i enden av en blindvei uten gjennomgangstrafikk. En rolig gate der man trygt kan slippe ut barna.

Spesielt med eiendommen er at det medfølger en dobbel garasje, samt parkeringsplasser på egen tomt utenfor hus og garasje. I følge selger er det totalt plass til 5 biler. Parkeringsmuligheter i Bergen sentrum er generelt mangelvare.

Fra eiendommen er det kort vei til flere skoler, barnehager og aktivitetstilbud. For de eldste barna er det kort vei til flere studiesteder i byen med blant annet BI, UiB, Høgskulen m.m. kort vei en større arbeidsplasser som f.eks. DNB, Eviny, Helse Bergen og til studiesteder

Det er flere dagligvarebutikker i nærheten hvor de nærmeste er Rema 1000 Danmarks plass og Kiwi Jonas Lies vei. Ønsker du et bredere utvalg av butikker er det kort vei til sentrum med alle sine butikker og servicetilbud, eller til Danmarks plass som også er blitt et populært restaurant område.

Fra boligen har du både byens pulserende liv og alle de flotte turmulighetene byfjellene har å by på. Joggeturen kan du enkelt ta rundt Store Lungegårdsvannet, og langs vannet her vil det også bli etablert en ny bystrand. Ønsker man en noe mer krevende tur er de flotte turstier opp Fløyen, innover Svartediket, Ulriken, Løvtakken m.m.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

- Kronstad Oppvekststun barnehage

70 barn

- Helse Bergen Hf Hunstad barnehage

45 barn

- Kronen barnehage

41 barn

Skolekrets: Barneskoler:

- Møllebakken skole (1-10 kl.)

75 elever, 7 klasser

- Kronstad skole (1-7 kl.)

240 elever, 19 klasser

Barne- ungdomskole:

- Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)

394 elever, 21 klasser

Ungdomskoler:

- Gimle Oppvekststun (8-10 kl.)

581 elever, 44 klasser

- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)

270 elever, 18 klasser

Videregående:

- Årstad videregående skole

1400 elever, 100 klasser

- St. Paul gymnas

270 elever .

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebygget med tilsvarende bebyggelse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

OFFENTLIG TRANSPORT

Bussholdeplass Strømmen, ca. 3 min gange fra boligen

Linje 12

Bybanestopp Danmarks plass, ca. 7 min gange fra boligen

Linje 1

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukke på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot

grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og mur konstruksjoner. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 16.06.1969. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 15.06.1969

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmekabler i hele 1 etg. Med unntak av kjellerstue.

Varmekabler bad 3 etg.

Varmepumpe i 2. etasje

Peis i 2 etasje. Tidligere har det også være peis i kjellerstue i 1. etasje som er mulig å sette opp igjen i følge selger.

Informasjon strømforbruk: I følge selger hadde de sist år et forbruk på 19 000 kWt. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Eiendommen ligger i byfortettingssone i kommuneplan.

For eiendommen gjelder følgende planer:

- REGULERINGSPLAN PÅ GRUNNEN: ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD
PlanID: 70000, dekningsgrad 100 %.

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.
PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.

- KOMMUNEDELPLAN: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
PlanID: 71740000, dekningsgrad 100 %.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- KULTURMILJØ I KOMMUNEPLAN. H570_3 - Danmarks plass - Kronstad
Dekningsgrad 100 %.

- FARESONE I KOMMUNEPLAN. H390_1 - Luftkvalitet rød sone
Dekningsgrad 100 %.

- GUL STØY I KOMMUNEPLAN. H220_10 - Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone
Dekningsgrad 100 %.

- GUL STØY I KOMMUNEPLAN. H220_3 - Vei støy gul sone
Dekningsgrad 12,2 %.

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra

eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

www.bergenskart.no/braplan

Konsesjon: nei.

Odel: nei.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen er tilknyttet privat stikkvei fra offentlig.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 388 937 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 5 555 749 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre utgifter

Internett: Brebånd 500, kr. 1049,- per måned.

Moderniseringsarbeider

Modernisert/påkostet år 2020-2025

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Kjetil Moklev Tollefsen

Heftelser

Heftelser i eiendomsrett:

1949/18-2/106 04.01.1949 BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser

1958/704-1/106 27.01.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om felles vegg

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Baderommet i kjeller er innredet og omgjort fra bod til bad, og hobbyrom til kjellerstue. Bygging av bad er et søknadspiktig tiltak, men dette er ikke søkt om. Det er også noe usikkerhet om kjellerstuen/hobbyrommet lovlig kan benyttes som soverom. Derfor har vi ikke markert dette rommet som soverom i salgsoppgaven. Dersom man ønsker en offisiell godkjenning må man søke Bergen kommune om å få rommet godkjent til varig opphold. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Omkostninger: Provisjon 1 % av salgssum Markedspakke kr. 21 800,- Tilrettelegging kr. 19 900,- Oppgjør kr. 6900,- Gebyr e-signering kr. 700,

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Mats Hansen den 05.03.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom i 1. etasje. Alt arbeid utført av fagfolk og Åsane Rørleggerservice hadde prosjektlederansvar for leveransen, inkludert for underleverandører. I forbindelse med arbeidet ble det også lagt opp nytt rør i rør system i huset.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i 3 etasje til dagens standard. Nytt rør i rør system og rørskap, samt ny baderomsinnredning.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rutledal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeid på nytt bad, inkl. varmekabler.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Mur og flisservice

Beskrivelse av arbeidet: Flis- og murarbeid inkl. membran

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er fornyet (nytt) og iht. standard.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Taktekker Frantzen

Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp lagt over takpapp som var der fra før. Takrenner ble ikke skiftet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Byggmester Syversen

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og ytterdør i 1 etasje ble skiftet ut i forbindelse med større oppussing. I tillegg ble terrassedør i 2. etasje byttet ut og alle yttervegger i 1. og 2. etasje ble etterisolert.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Johnsen glass

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på nordsiden av huset i 2. og 3 etasje.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på sørsiden av huset i 2. og 3 etasje. Dette ble utført av min far som eide huset på det tidspunktet.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bjorøy Bygg og Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Ny Møre Royal terrassekledning og ny utebod

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Robert Slettmo AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolasjon og ny takpapp på terassedekke for å stoppe fuktinntrenging gjennom betong og inn i garasje. Takpapp og renner på utebod.

Drenering, fukt og lekkasje:

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja

Enkelte sølvkre observeres sjeldent i 1 etasje. Dette har ikke vært et problem for oss.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner:

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system i 1. og 2 etasje. Nytt avløp i 1 etasje. Nytt utvendig vannuttak i 2 etasje ut mot hageområde.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system i 3 etasje. Ny sluk i 3 etasje.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: A9 TEKNISKE NORGE AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Varmefag Din Flamme

Beskrivelse av arbeidet: Ny RAIS peis i 2. etasje.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rutledal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing. Nye kurser til varmepumpe og elbil lader. Samsvarserklæring ligger på Boligmappa.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan

utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Aksel Reinholdtsen Innvær
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 402 33 823
E-post: aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Sør
Nesttunvegen 94
5221 NESTTUN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















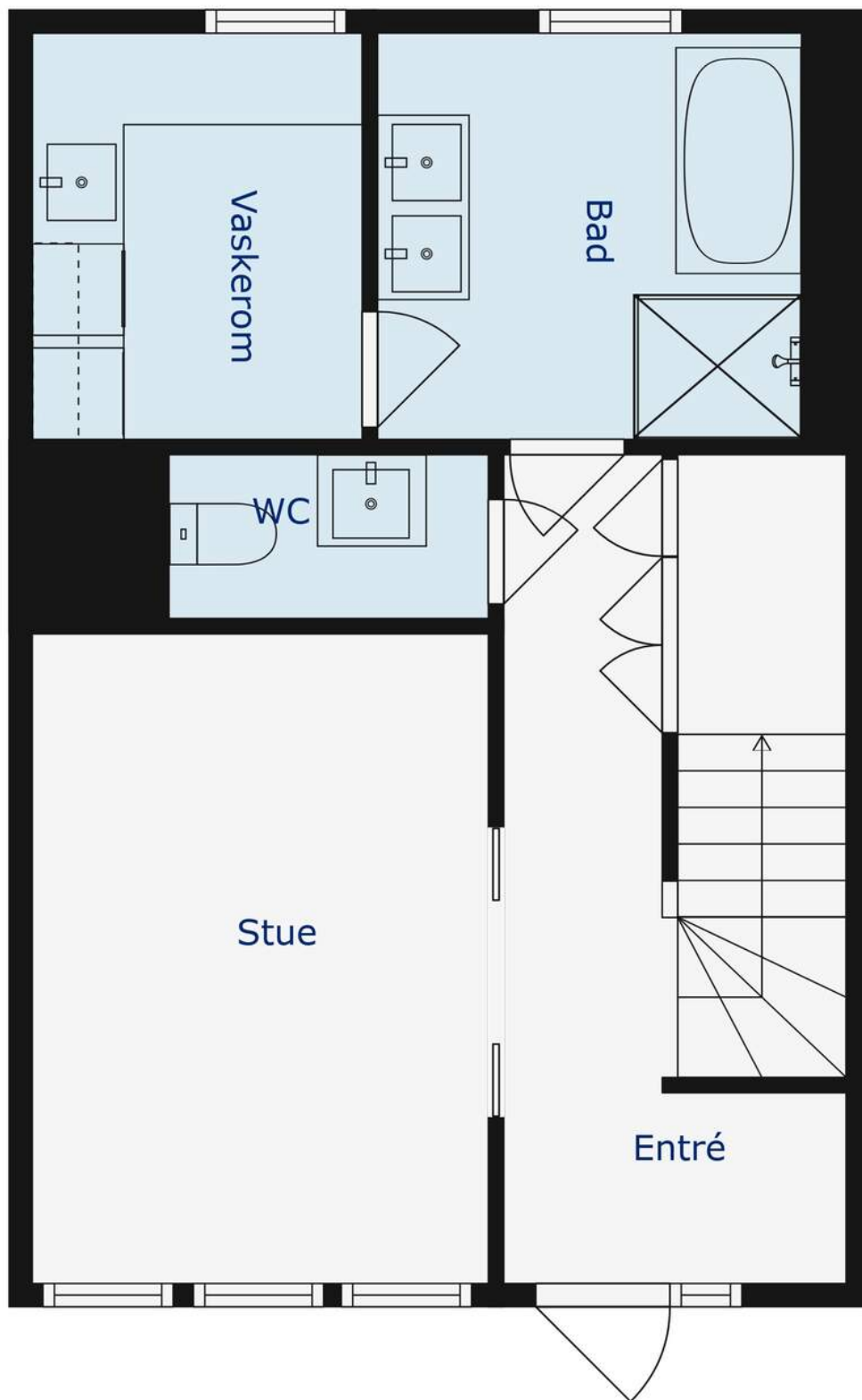






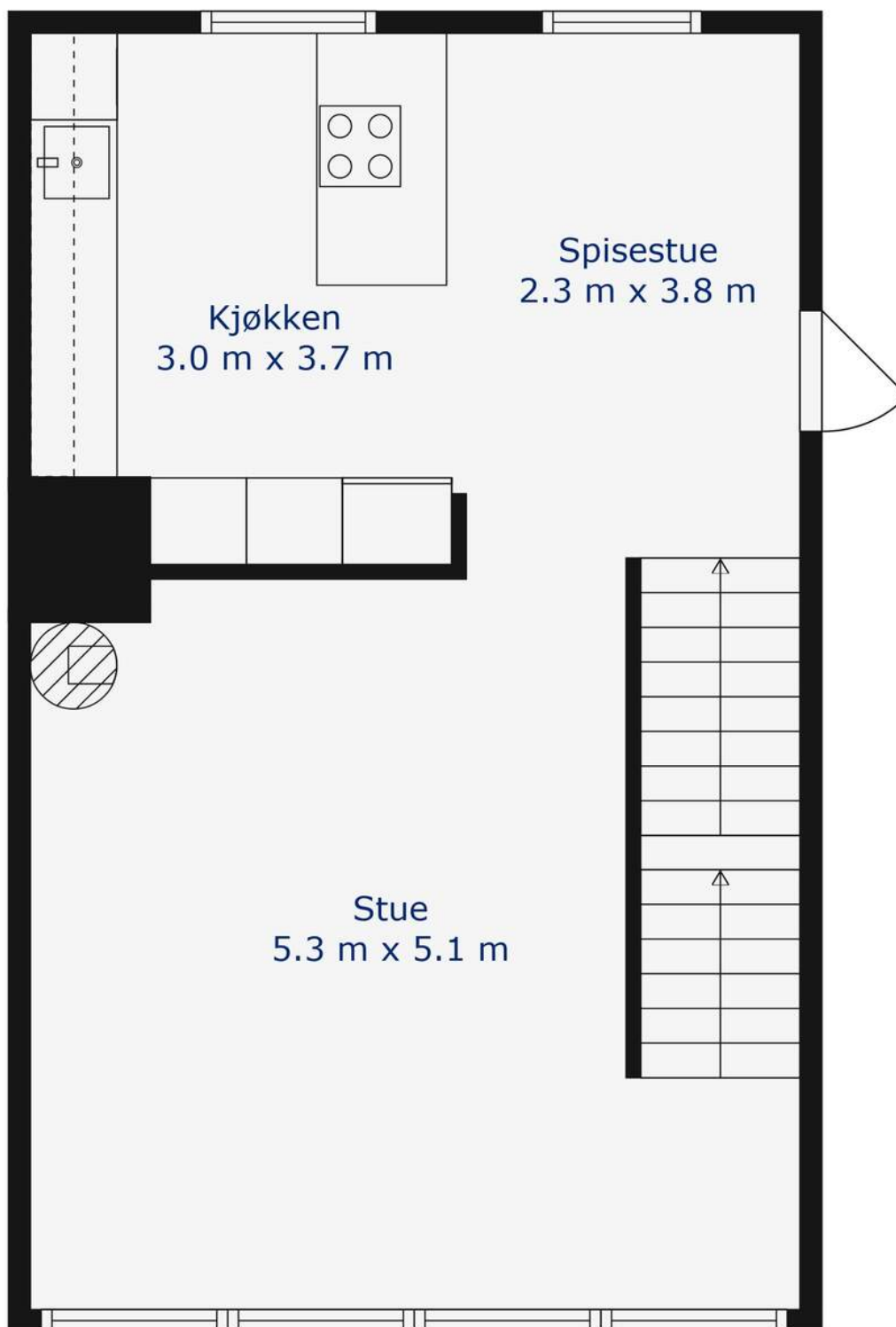


Plantegning



Plantegning Oppmålt Elektronisk. Målingen Anses Som Svært Pålitelig, Men Ikke Garantert

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

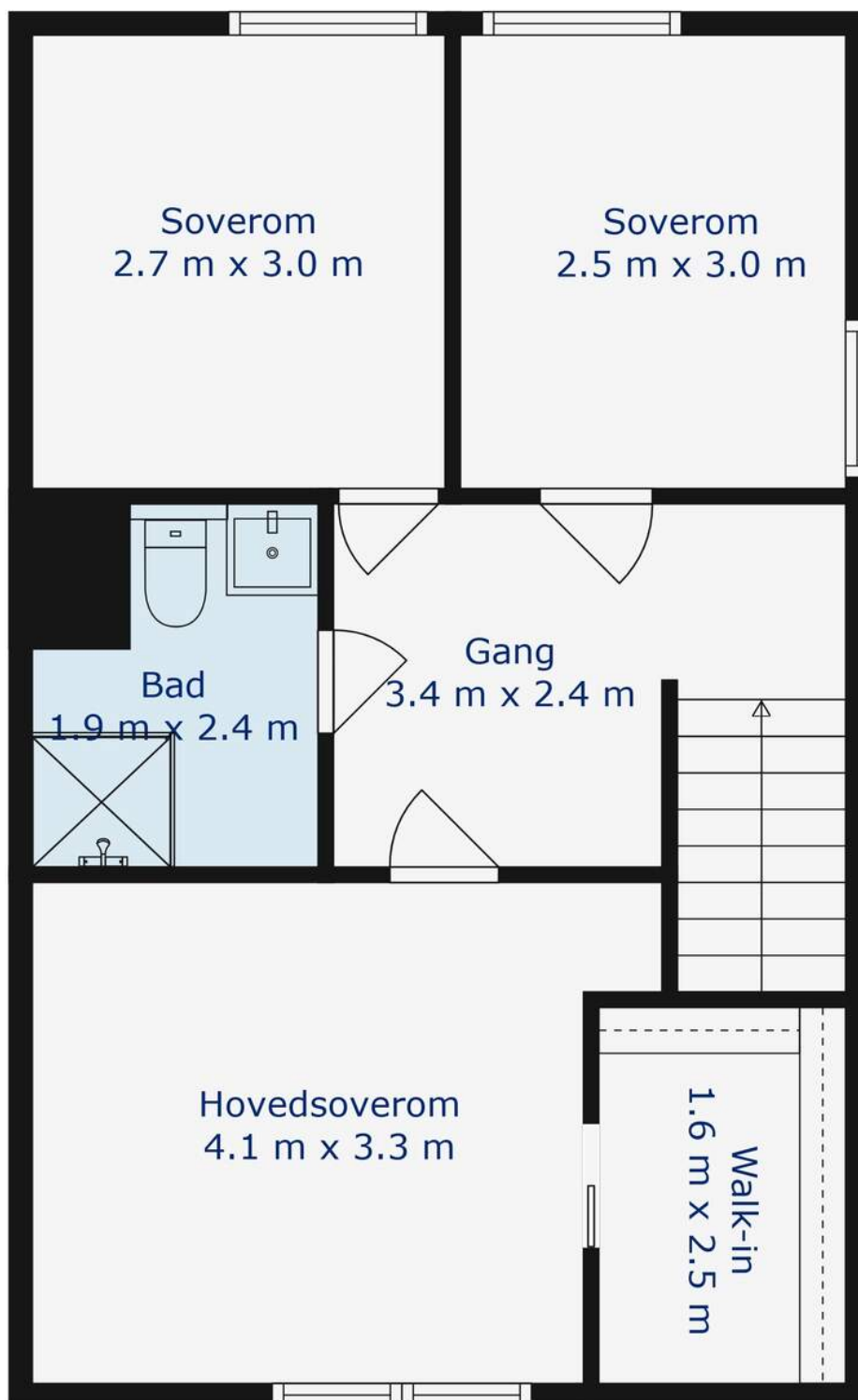


BRA: 138 m²

1. ETASJE: 44 m², 2. ETASJE: 47 m², 3. ETASJE: 47 m²

Plantegning Oppmålt Elektronisk. Målingen Anses Som Svært Pålitelig, Men Ikke Garantert

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



BRA: 138 m²

1. ETASJE: 44 m², 2. ETASJE: 47 m², 3. ETASJE: 47 m²

Plantegning Oppmålt Elektronisk. Målingen Anses Som Svært Pålitelig, Men Ikke Garantert

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

JØRGEN MOES GATE 10A

Nabolaget Kronstadhøyden - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Strømmen Linje 12	4 min	0.3 km
Danmarks plass Linje 1	8 min	0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	23 min	1.7 km
Bergen Flesland	18 min	

SKOLER

Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	2 min	0.1 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	10 min	0.8 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	14 min	0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	20 min	1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	27 min	1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min	0.6 km
St. Paul gymnas 270 elever	11 min	0.8 km



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100



OPPLEVD TRYGGHET

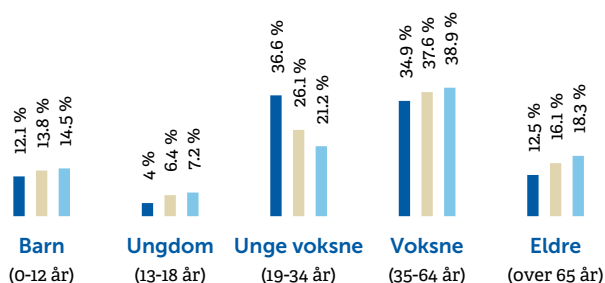
Veldig trygt 79/100



NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kronstadhøyden	1 390	827
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 ...) 70 barn	10 min	0.8 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-...) 45 barn	13 min	1 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min	1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Danmarks plass	6 min
Kiwi Jonas Lies Vei	10 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Bybane

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 88/100

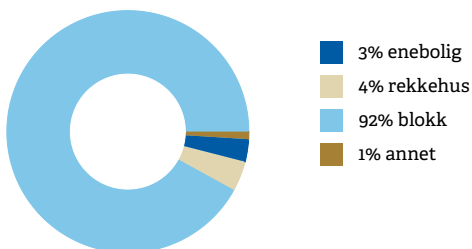
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 85/100

SPORT

-  **Krohnsminde idrettsplass** 8 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.6 km
-  **Bergen yrkesskole** 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  **NEXT Danmarks plass** 7 min 
-  **SATS Danmarks plass** 8 min 

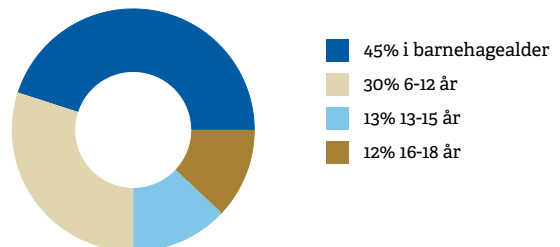
BOLIGMASSE



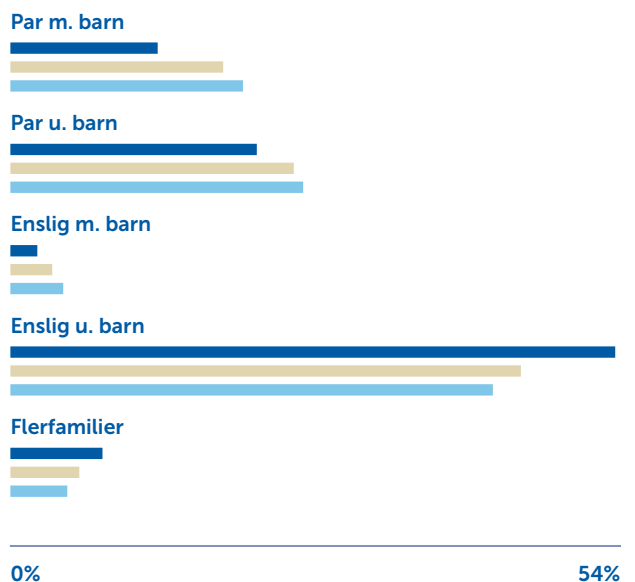
VARER/TJENESTER

-  **Bergen Storsenter** 22 min 
-  **Vitusapotek Danmarks plass** 7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

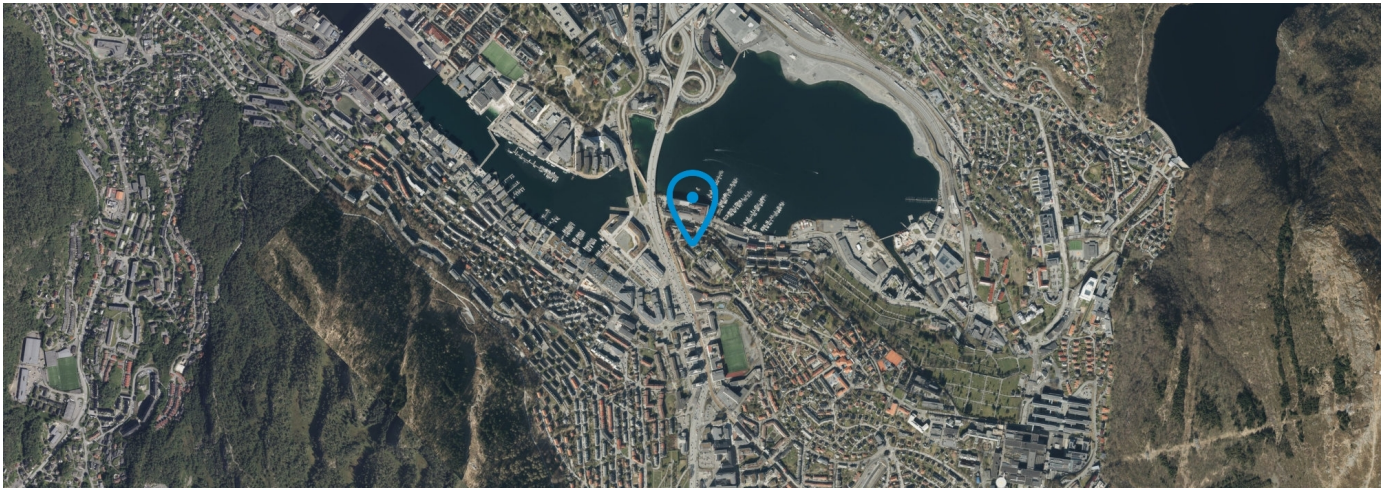


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Kjetil Moklev Tollevsen

Boligen

Jørgen Moes Gate 10A

5053 Bergen

4601-162/223/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og vaskerom i 1. etasje. Alt arbeid utført av fagfolk og Åsane Rørleggerservice hadde prosjektlederansvar for leveransen, inkludert for underleverandører. I forbindelse med arbeidet ble det også lagt opp nytt rør i rør system i huset.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i 3 etasje til dagens standard. Nytt rør i rør system og rørskap, samt ny baderomsinnredning.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rutledal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeid på nytt bad, inkl. varmekabler.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Mur og flisservice

Beskrivelse av arbeidet: Flis- og murarbeid inkl. membran

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er fornyet (nytt) og iht. standard.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Taktekker Frantzen

Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp lagt over takpapp som var der fra før. Takrenner ble ikke skiftet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Byggmester Syversen

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og ytterdør i 1 etasje ble skiftet ut i forbindelse med større oppussing. I tillegg ble terrassedør i 2. etasje byttet ut og alle yttervegger i 1. og 2. etasje ble etterisolert.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Johnsen glass

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på nordsiden av huset i 2. og 3 etasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på sørsiden av huset i 2. og 3 etasje. Dette ble utført av min far som eide huset på det tidspunktet.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Bjørøy Bygg og Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Ny Møre Royal terrasseledning og ny utebod

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Robert Slettmo AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolasjon og ny takpapp på terrassedekke for å stoppe fuktinntrenging gjennom betong og inn i garasje. Takpapp og renner på utebod.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Enkelte sølvkre observeres sjeldent i 1 etasje. Dette har ikke vært et problem for oss.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system i 1. og 2 etasje. Nytt avløp i 1 etasje. Nytt utvendig vannuttak i 2 etasje ut mot hageområde.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Åsane Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system i 3 etasje. Ny sluk i 3 etasje.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: A9 TEKNISKE NORGE AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Varmefag Din Flamme

Beskrivelse av arbeidet: Ny RAIS peis i 2. etajse.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rutledal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing. Nye kurser til varmepumpe og elbil lader. Samsvarserklæring ligger på Boligmappa.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

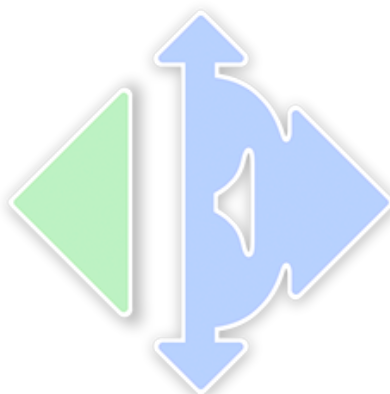
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier rekkehus (ende)
Jørgen Moes gate 10 A
5053 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 05/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonsvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 223
Hjemmelshaver:	Kjetil Moklev Tollefsen
Seksjonsnr:	-
Festnr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	253 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.03.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Kjetil Moklev Tollefsen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, murer og terrasse.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1969 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger i Jørgen Moes gate, fra boligen er det gangavstand til blant annet Haukeland sykehus og HVL. Kort vei til Danmarks plass som kan by på en rekke spisesteder og dagligvarebutikker, SATS i Lars Hilles gate, Barry's Bootcamp i Nonnesetergaten og den nye svømmehallen AdO arena på Lungegårdskaiaen er alle i kort avstand fra boligen. Studiesteder som Handelshøyskolen BI, det medisinskodontologiske fakultet eller UiBs fakulteter på høyden er innen kort avstand. Buss- og bybanestopp like i nærheten.

Takstobjektet:

Selveier rekkehus over 3 plan.
Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 52,4m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badene og vaskerommet, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen, toalettet, badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet og vaskerommet i 1. etasje ble oppgradert i 2020.
- Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2020.
- Rør-i-rørsystem fra 2020.
- Etterisolert veggene i 1. og 2. etasje i 2020.
- Installert varmepumpe i 2020.
- Montert vedovn i 2020.
- Installert elbil-lader i 2020.
- Lagt nye gulv i alle rom i 2020.
- Malt alle overflater i 2020.
- Badet i 3. etasje ble oppgradert i 2025.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	43	32	0	0	43	32
2. Etasje	47	5	0	52	47	5
3. Etasje	47	0	0	0	47	0
SUM BYGNING	137	37	0	52	137	37
SUM BRA	174					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje: Gang(12,5m²), bad(7,4m²), vaskerom(5,2m²), toalett(1,8m²), tv-stue(12,2m²).
2. Etasje: Stue(27,9m²), kjøkken(18,9m²).
3. Etasje: Gang(9,1m²), bad(4,1m²), soverom(13,4m²), soverom(8,1m²), soverom(7,7m²), garderobe(3,2m²).

BRA-e:

- Garasje(32,4m²).
2. Etasje: Bod med utvendig inngang(5,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

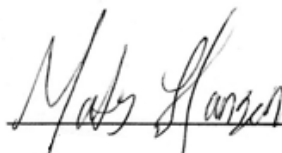
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

05/03/2025



Mats Hansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i mur- og betongkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, det er utført inspeksjon i luke på vaskerommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1969) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

Merknader:

2. Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig fasadeplater en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Fasadeplater/utvendige overflater er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet fasadeplater og overflater av betong/mur.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på utvendige overflater som ikke er skiftet i nyere tid. Utvendige overflater må jevnlig kontrolleres og overflater må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre utvendige overflater.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2008, 2013 og 2020.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2020.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2020.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

4. Tak

TG 2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som flatkonstruksjon.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har flattakkonstruksjon, øverste etasje har flat himling som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet takpapp til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen ble skiftet cirka i 2012.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 52,4m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badene.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

©mstr.no

10/16

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser på våtrommene i 1.etasje. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på vaskerommet.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommenes alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 1.etasje inneholder: dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, badekar.

Badet i 3.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet, varmtvannsbereder.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med sameiet. Vær oppmerksom på at enkelte sameier ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke sluk/lekkasjesikring på toalettrommet i 1.etasje. Ved en lekkasjevann vil ikke vann fra dreinsåpningen ledes til sluk, forholdet utgjør en risiko for fuktskader.

Det er redusert tilkomst til fordelerskapet i 1.etasje grunnet skapinnredning plassert fremfor døren til skapet. Det anbefales ikke montere innredning fremfor fordelerskap, det bør være enkel tilkomst i tilfelle skader oppstår.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det må etableres tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Enkel tilkomst til varmtvannsberedere er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstill ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>På bakgrunn av alder (1969) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.</p>
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på utvendige overflater som ikke er skiftet i nyere tid. Utvendige overflater må jevnlig kontrolleres og overflater må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre utvendige overflater.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	<p>Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking.</p> <p>Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.</p>
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	<p>Det ble registrert bom i enkelte fliser på våtrommene i 1.etasje. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på vaskerommet.</p> <p>Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Det er ikke sluk/lekkasjesikring på toalettrommet i 1.etasje. Ved en lekkasjevann vil ikke vann fra dreinsåpningen ledes til sluk, forholdet utgjør en risiko for fuktskader.</p> <p>Det er redusert tilkomst til fordelerskapet i 1.etasje grunnet skapinnredning plassert fremfor døren til skapet. Det anbefales ikke montere innredning fremfor fordelerskap, det bør være enkel tilkomst i tilfelle skader oppstår.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	Det må etableres tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Enkel tilkomst til varmtvannsberedere er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2710240022
Ordrenummer: 8300478

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00162-0223-0000-000
Eiendommens adresse	Jørgen Moes Gate 10A
Eier	Kjetil Moklev Tollefsen , Møllendalsbakken 2 A , 5009 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3139024KR	0.0026	8 161,00	2 040,25
Abonnementsgebyr vann	167m2	7.71	1 287,57	317,48
Stipulert mengde vann	217m3	11.44	2 482,48	612,11
Abonnementsgebyr avløp	167m2	10.62	1 773,54	437,31
Stipulert mengde avløp	217m3	15.64	3 393,88	836,84
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	463	115,75	115,75
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømminger	33.21		265,70
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Total ekskl. mva			23 154,52	6 110,52

** Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingservice), betaling@bergen.kommune.no

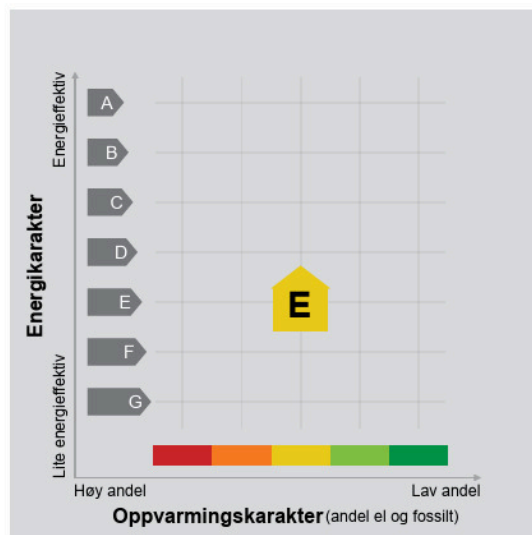
10.02.2025 15:02:57

Vedlegg: Energiattest



ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Moes gate 10A
Postnummer	5053
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139257006
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87679
Dato	05.03.2025



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

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

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

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

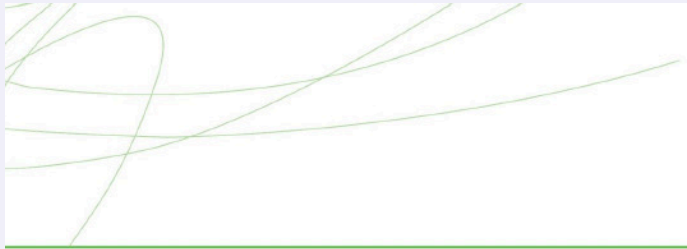
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 18 400 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Vedlegg: Energiattest



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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



Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

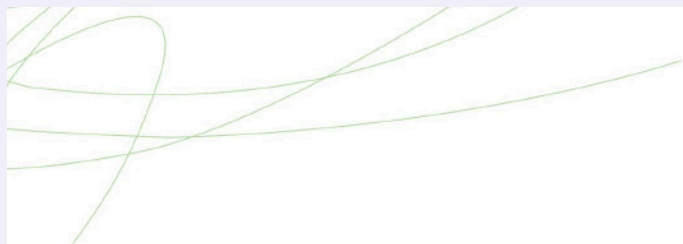
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 6: 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 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: 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 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 vaskebotte; 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: 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 på elektriske anlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/223/0/0
Utlistet 11. februar 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 matrikelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260883181	Grunneiendom	0	Ja	252,7 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 utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.07.1938	199938318	100,0 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarks plass - Kronstad	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	12,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10350000	30	ÅRSTAD. ASBJØRNSSENS GATE, VEIBREDDE	3	-
90011001	31	ÅRSTAD. JONAS LIES VEI 2 X, ENDRET REGULERINGSPLAN	3	-
65210000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 75 MFL, VILLA FREDHEIM	3	201619435
16970002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BYSTASJONEN - NEDRE NYGÅRD - BJØRNSONS GATE	3	200704529
16850000	21	BERGENHUS. KDP STORE LUNGE GÅRDSVANN SØNDRE DEL	3	200102477
(N/A)	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7 OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN	2	202220534
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPASS - STRØMGATEN	4	-
15690100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL, SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	200305001
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL, SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	199614670
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	200208974
19530000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7 OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN	3	202220534
65580000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 166 BNR 1676 MFL, STORE LUNGE GÅRDSVANN	3	201736304
16970003	31	ÅRSTAD/BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BYSTASJONEN - NEDRE NYGÅRD - BJØRNSONS GATE	3	200721304

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/18	139255011-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettningstillatelse	13.03.2024	202227269
162/7	301199532	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	03.05.2023	202228106
162/70	139255364-1	Påbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	16.03.2023	202228183

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 11. februar 2025



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 162/223/0/0

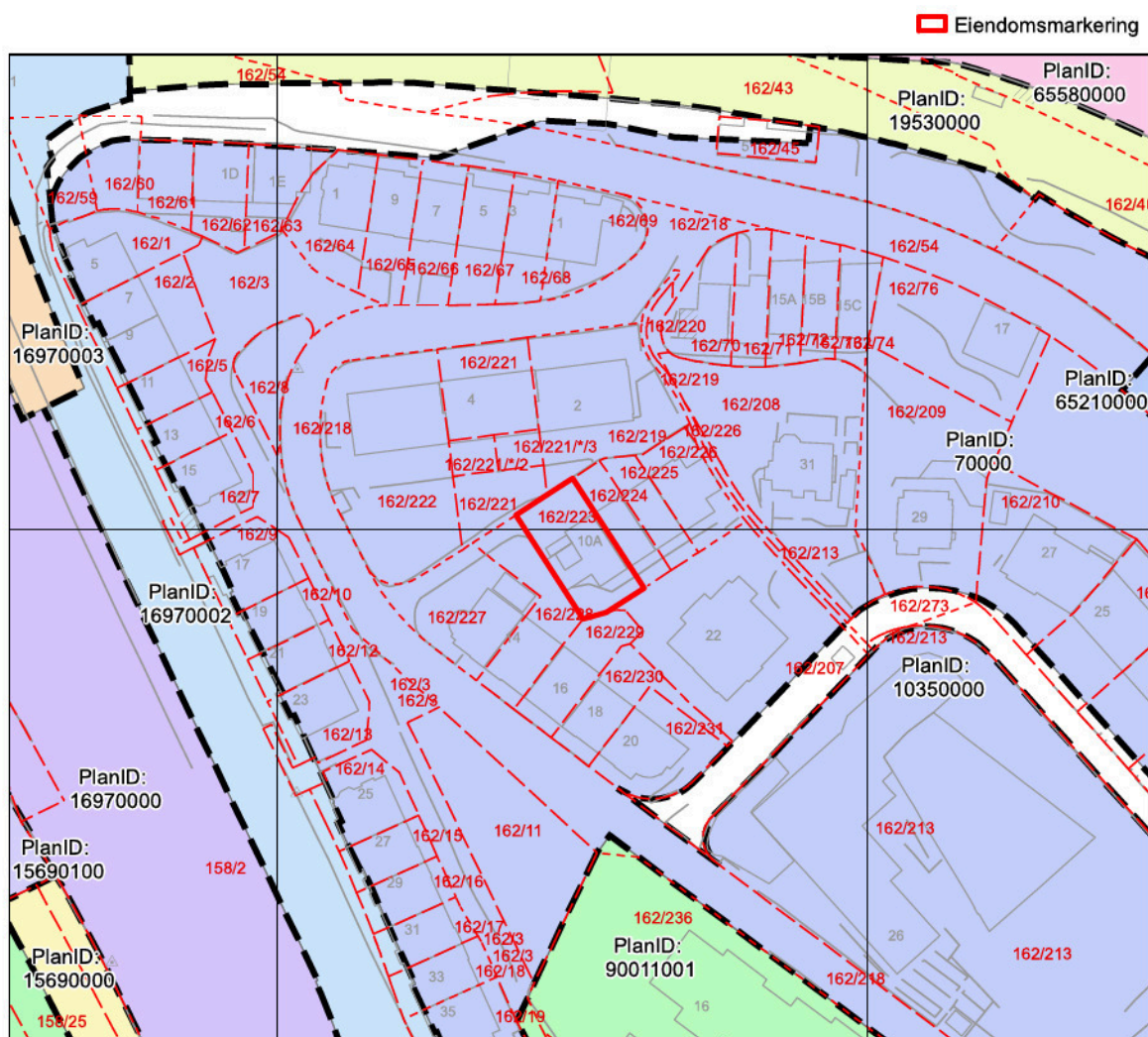
Adresse: Jørgen Moes gate 10A



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:

70000



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 70000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygringsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.02.2025

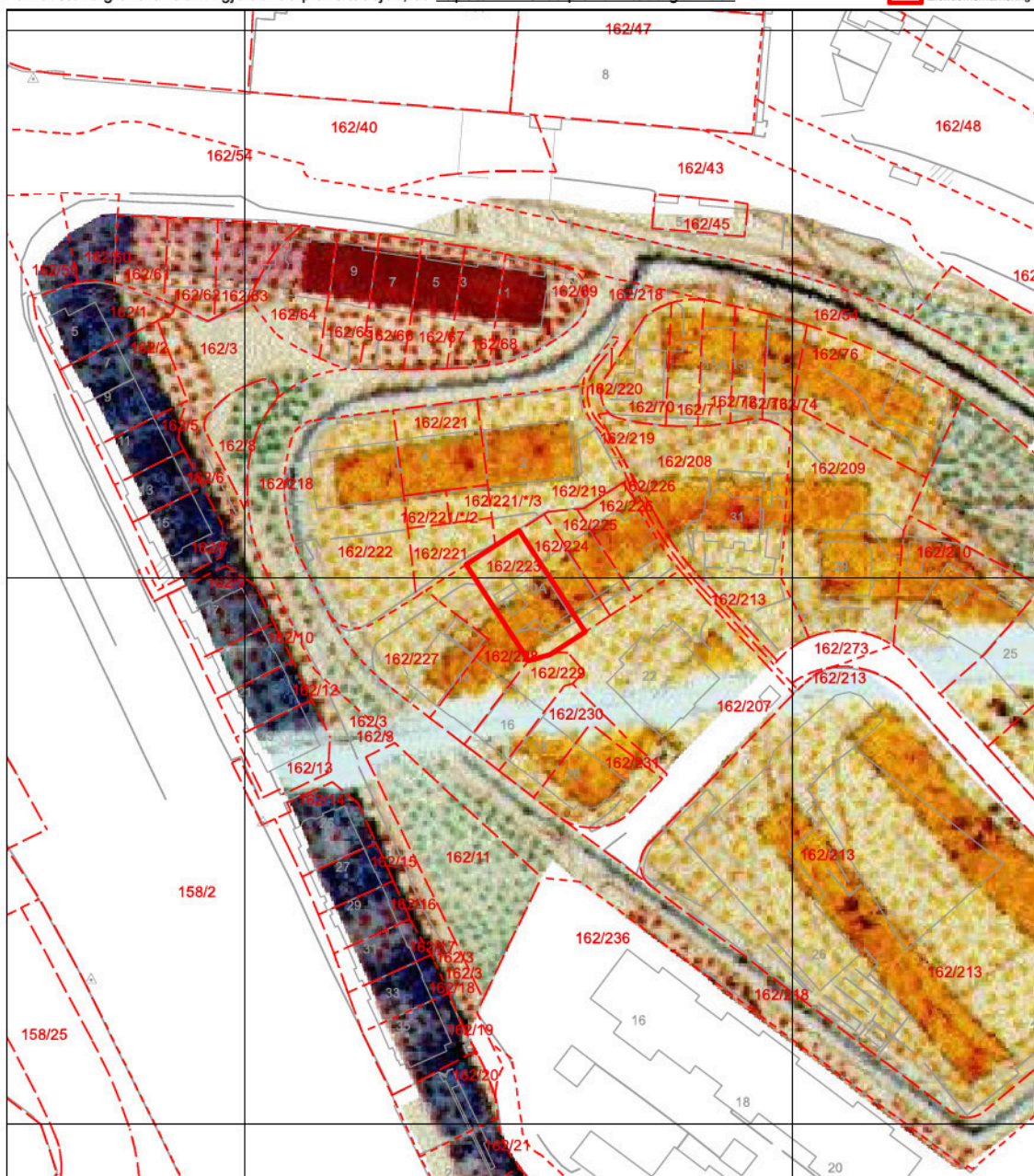
Gnr/Bnr/Fnr: 162/223/0/0

Adresse: Jørgen Moes gate 10A



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

Eiendomsmarkering





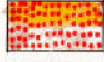


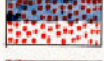

0-7
**FORSLAG TIL BEBYGGELSESPÅN FOR
 MIDTRE AARSTAD.
 STRØKET
 SOLHEIMSVIKEN - KRONSTAD - HAUKELAND.
 1:1000 M.**

Bygningsdepartementet den 14 juni 1933.
 Sign. SVERRE MÅDSEN / LEIFRIIM.









TEGNFORKLARING.

MURTVANGSSTRØK.

-  INDUSTRI OG LAGERHUSSTRØK. BEBYGGELSE LANGS GATENE I 3 ELLER 4 ETAGERS HØI DE INNTIL 14,5 m. OVER GATENS NIVÅ.
-  BOLIGSTRØK. BEBYGGELSE I 2 ETAGERS HØI DE SESIMSHØI DE INNTIL 7 m. OVER GATENS NIVÅ.
-  INDUSTRISTRØK. BYGGEHØI DE INNTIL 10,5 m. OVER GATENS NIVÅ.
-  BOLIGSTRØK. BEBYGGELSE I 3, ELLER 4 ETAGERS INNTIL 14,5 m. OVER GATENS NIVÅ.
-  BOLIGSTRØK. BEBYGGELSE I 3 ETAGER INNTIL 10,5 m. SESIMSHØI DE.
-  FORRETNINGS OG BOLIGBEBYGGELSE I 14,5 m. HØI DE.
-  AREALER RESERVERT OFF. FORMÅL.

STRØK FOR ÅPEN BEBYGGELSE HVOR DER KAN OPFØRES BYGNINGER AV TRE.

-  REKKEHUS. MINDST 3 HUS I REKKEN OG I 2 ETAGERS HØI DE. *Disse bygninger skal være av tre og ha en høyde på 10 m.*
-  FRITLIGGENDE HUS OG DOBBELHUS. I DETTE STRØK SAAL DET DØG PÅ DERTIL EGNED STED VARE TIL LATT AT OPFØRE REKKEHUS.
-  AREALER RESERVERT OFF. FORMÅL.
-  BEGRAVELSESPLESS.
-  BRØNSVÆR - PARK.
-  FRITLIGGENDE HUS - REKKEHUS. IKKE TILLATT.

REGULERINGSFORANDRINGER.

2 REGULERING AV NOLLENDISVEIEN LANGS GARVÅRSEN.

BYGGELINJER.
 NYE REGULERINGSLINJER.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.02.2025

Arealplan-ID: 65270000

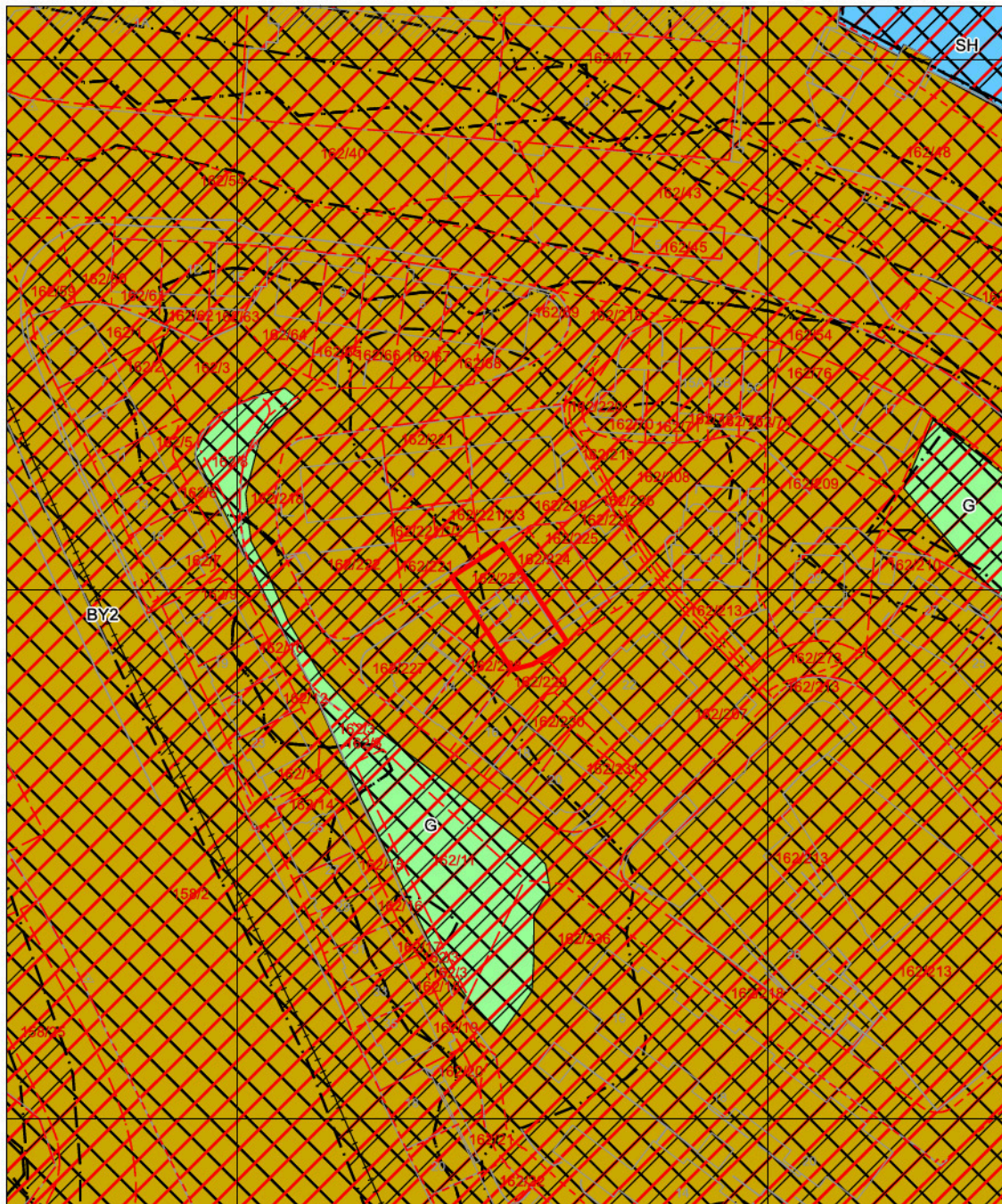
Gnr/Bnr/Fnr: 162/223/0/0

Adresse: Jørgen Moes gate 10A






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

 Eiendomsmarkering (1)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
Samferdselslinjer			Byfortettingssone
	Bybane		Grønnstruktur
	Angitthensyn kulturmiljø		Småbåthavn
	Angitthensyn naturmiljø		
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

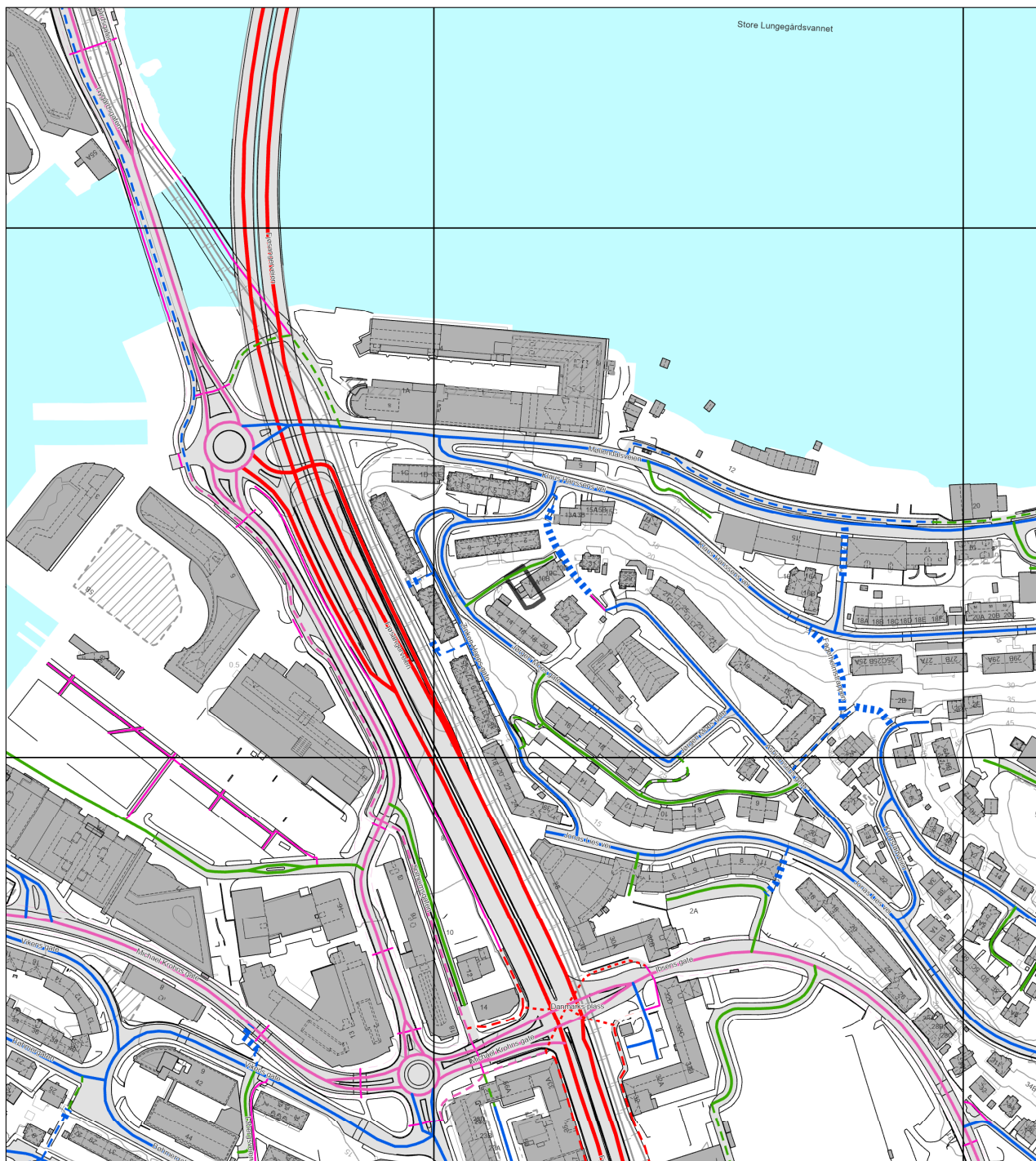


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/223/0/0
Adresse: Jørgen Moes gate 10A, 5053 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 |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

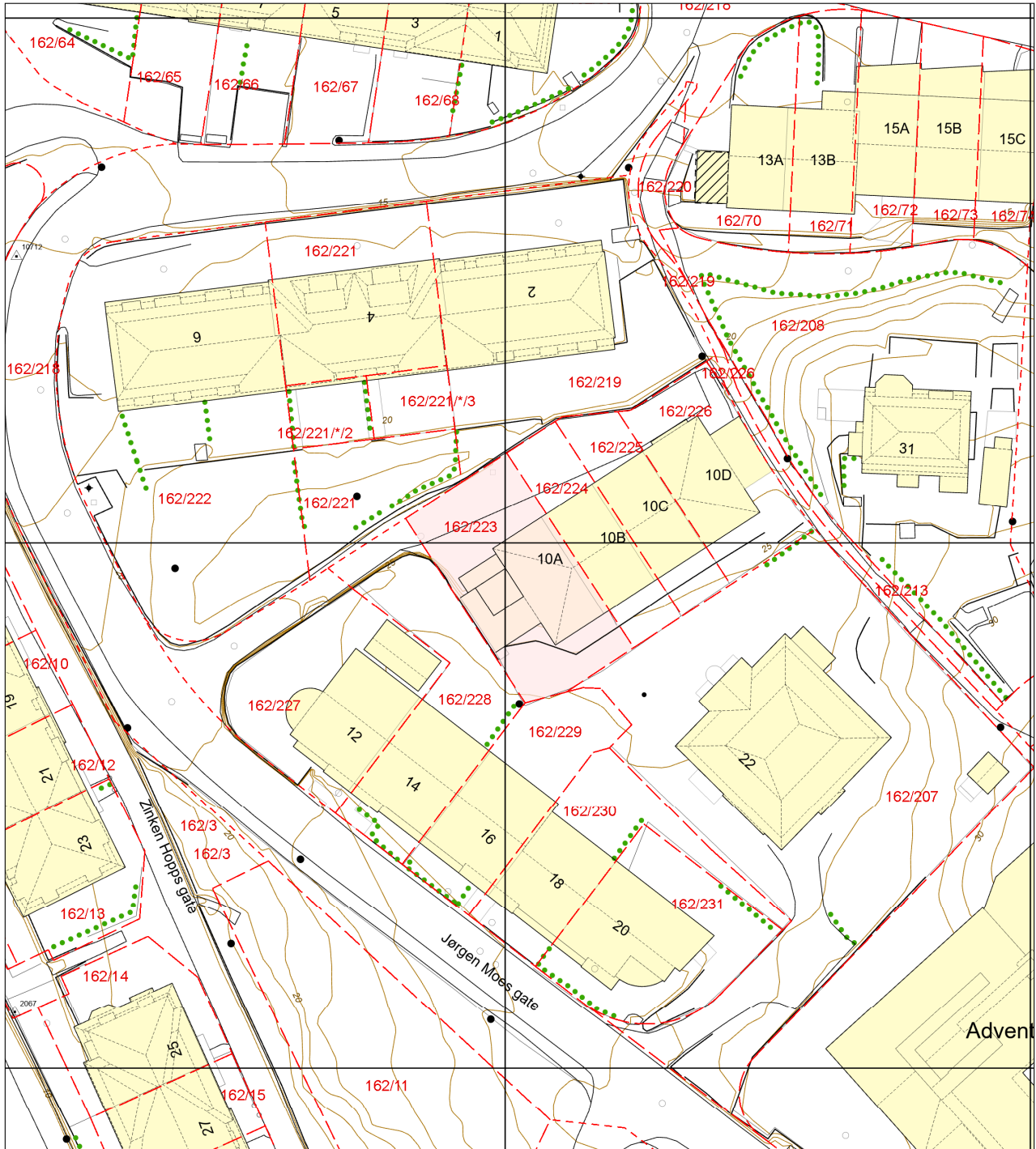


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/223/0/0
Adresse: Jørgen Moes gate 10A, 5053 BERGEN



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | ● Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ⋯ Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



Løpe-nr.

J. NR. MOTTATT
01514 16.6.69
BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. 10 a-b-c-d, JØRGEN MOES GATE.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 20.1.1967 fra hr. H. B. Grindheim approberte byggeføretagende: 2 etasjes trebygning er lovlig. (Jfr. tinglest deklarasjon.)

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	4 Jøtulpeiser	4. etg.	8. etg.
1. etg.	4 gasskonvektorer	5. "	9. "
2. "		6. "	10. "
3. "		7. "	11. "

Dessuten 1 enkelgarasje og 1 dobbelgarasje.

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

Bergen den 16. juni 19 69

Bygningssjefens kontor

bygningssjefen
Bygningssjefen

99

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

Bergen den 16. juni 19 69

Sendt H.B. Grindheim
16. juni 1969.

E. Losnedal (sign.)
(kst.) bygningssjef

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 223	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	7 Årstad
Adresse:		Grunnkrets:	208 Jørgen Moes gate
Veiadresse:	Jørgen Moes gate 10 A, gatenr 12450	Valgkrets:	15 Gimle
	5053 Bergen	Kirkesogn:	7140102 Årstad
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.01.1949	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	252,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 162, Bruksnummer 223 i 4601 BERGEN kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/162/223	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	07.03.2011	Avgiver	4601/162/221	-94,4
	Matrikkelført:	07.03.2011	Berørt	4601/162/219	0,0
			Berørt	4601/162/222	0,0
			Berørt	4601/162/223	0,0
			Berørt	4601/162/227	0,0
			Berørt	4601/162/228	0,0
			Etablert/Endret	4601/162/221/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4601/162/221/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4601/162/221/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4601/162/221/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4601/162/221/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4601/162/221/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4601/162/221/0/9	0,0
			Mottaker	4601/162/221/0/2	47,0
			Mottaker	4601/162/221/0/3	47,3
			Nymatrikulering	Forretning:	04.01.1949
	Matrikkelført:				

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 162, Bruksnummer 223 i 4601 BERGEN kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jørgen Moes gate 10 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.01.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	167,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	167,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.06.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139257006			Antall etasjer:	3

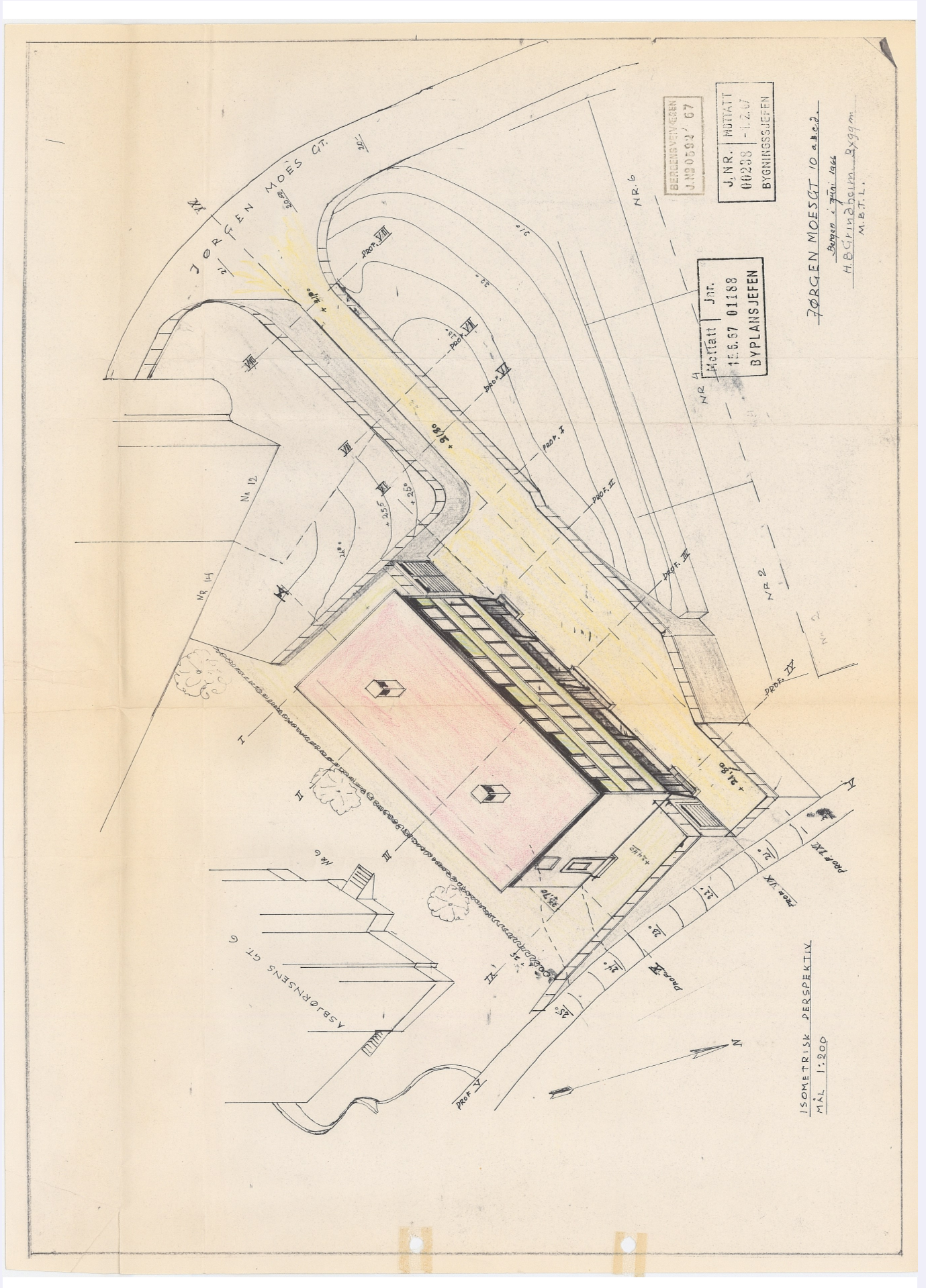
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			75,0		75,0				
H01	1		46,0		46,0				
H02			46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



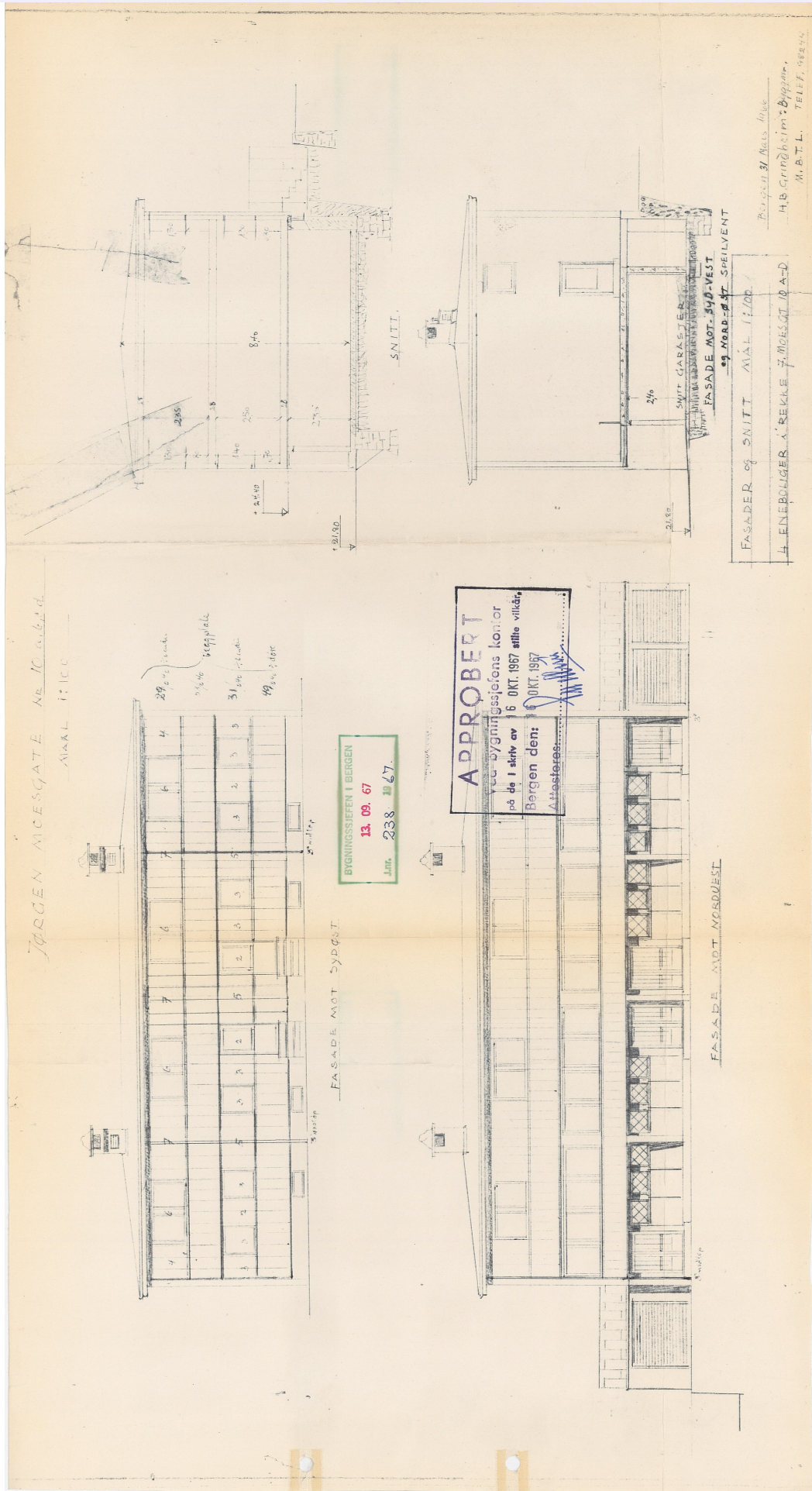
ISOMETRISK PERSPEKTIV
MÅL 1:200

JØRFEN MOESSET 10 a.b.c.2
Byggen i juli 1966
H.B. Grindheim Byggen
M.B.T.L.

BEREIDNINGEN
J.NR. 0592 / 67

NR 11 Høftatt Jnr.
15.6.67 01188
BYPLANSJEFEN

Vedlegg: Kommunalinformasjon





EIENDOMSMEGLER 1 BERGEN SØR
V/LISA NETELAND
NESTTUNVEGEN 94
5221 NESTTUN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2710240022
Vår referanse: 3675958/25730169
Bestilling: C3 2025-02-12 (3) 75

Dato
12.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4743	106	21.6.1968	MÅLEBREV REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	162	223	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

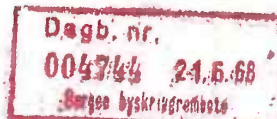
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

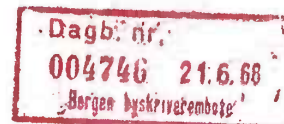
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



J.nr.R.1169/1968.

IE/GH.

A t t e s t .



Etter anmodning av H.B.Grindheim attesteres herved at ved kart- og delingsforretning den 8/5-1968 ble følgende 4 par-seller utskilt fra Jörgen Moesgate nr.10a og nr.10b:

Parsell I med areal 252,7 m², som i sin helhet ble utskilt fra Jörgen Moesgate nr.10a, fikk denne eiendoms betegnelse Jörgen Moes-gate nr.10a.

Parsell II med areal 121,7 m², som også i sin helhet er utskilt fra Jörgen Moesgate nr.10a, fikk betegnelsen etter den andre utskillen-des eiendom, nemlig Jörgen Moesgate nr.10b.

Parsell III med areal 115,9 m², hvorav 13,1 m² er utskilt fra den tidligere Jörgen Moesgate nr.10a og resten fra den tidligere Jörgen Moesgate nr.10b, fikk betegnelsen Jörgen Moesgate nr.10c.

Parsell IV med areal 183,0 m², som i sin helhet er utskilt fra den tidligere Jörgen Moesgate nr.10b, fikk betegnelsen Jörgen Moesgate nr.10d.

De opprinnelige eiendommer Jörgen Moesgate nr.10a og Jörgen Moesgate nr.10b er dermed utparsellert og kan gå ut av matrikkelen.

Oppmålingssjefen i Bergen den 6/6-1968.

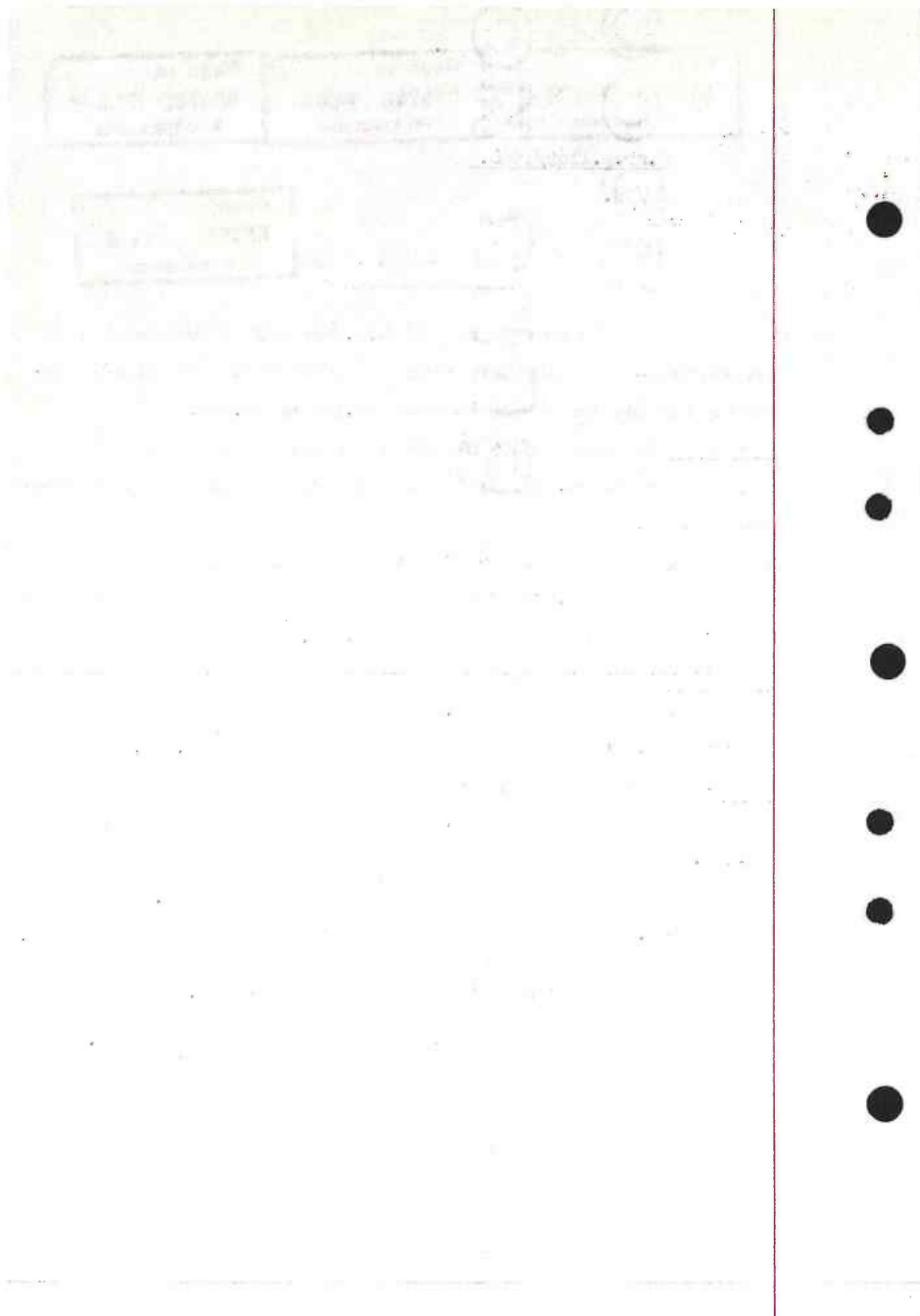
Reidar Helming/Ingvar Estenstad.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1968/4743/106
Uthentet 2025-02-12 10:19

Side 2 av 2





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 11.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 223

Adresse: Jørgen Moes gate 10A, 5053 BERGEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsfoespsørsler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Skatteetaten

Dato
13.02.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 162 Bnr 223 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Jørgen Moes gate 10A, 5053 BERGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 388 937
Som sekundærbolig: kr 5 555 749

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 600
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2710240022 / Aksel Reinholdtsen Innvær, tlf. 40233823

Jørgen Moes gate 10A, 5053 Bergen

Gnr. 162, bnr. 223 i Bergen kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 2710240022
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2025

Aksel Reinholdtsen Innvær
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

402 33 823
aksel.innver@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Sør
Nesttunvegen 94, 5221 NESTTUN

eiendomsmegler1.no