



Velkommen til

Sundby-Hvorups vei 58
5178 Loddefjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Sundby-Hvorups vei 58
5178 Loddefjord

Innholdsrik enebolig m/ fantastisk beliggenhet og nydelig utsikt i Kjøkkelvik | Garasje | Utearealer m/ gode solforhold

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig enebolig over to plan med en attraktiv beliggenhet og fantastisk utsikt. Boligen byr på fire romslige soverom, walk-in-garderobe til hovedsoverommet, et disponibelt rom med flere bruksmuligheter og hele tre bad. Uteområdet er flott opparbeidet med flere hyggelige soner, terrasse og utestue, hvor du kan nyte utsikten mot innseilingen til Bergen og følge cruiseskipene som kommer og går. Eiendommen har også garasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt. En bolig som kombinerer gode familievennlige løsninger med flotte uteområder og en utsikt som må oppleves.

Kvaliteter som bør nevnes:

- Nydelig utsikt over innseilingen til Bergen sentrum.
- Garasje.
- Flotte utearealer.
- Gode solforhold.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	7 590 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	190 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	7 780 840
<u>BRA/BRA-I</u>		206/176 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 661 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1978
<u>Energimerking</u>		D

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!



Trude Gunnlaugsson
Avd.leder/Eiendomsmegler

488 88 401
trude.gunnlaugsson@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	7 590 000
Omkostninger*	kr	190 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 780 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 189 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 190 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 25 316 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 143, bnr. 484 i Bergen kommune.

Areal

Enebolig:

BRA-i: 176 m2

BRA total: 176 m2

1. etasje

BRA-i: 176 m2.

TBA: 10 m2.

Garasje:

BRA-e: 30 m2

BRA total: 30 m2

1. etasje

BRA-e: 30 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 1,9 m².
- Gang: 11,3 m².
- Sov 1: 15,8 m².
- Sov 2: 8,7 m².
- Disponibelt rom (Treningsrom): 7,9 m².
- Garderobe: 9,5 m².
- Bad: 3,6 m².
- Vaskerom: 5,7 m².
- Bod 1: 5,0 m².
- Bod 2: 6,6 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:

- Entre: 5,2 m².
- Gang: 11,7 m².
- Sov 1: 11,6 m².
- Sov 2: 6,4 m².
- Stue: 34,9 m².
- Kjøkken: 10,5 m².
- Bad: 5,1 m².
- Toalettrom: 1,2 m².
- Bod: 4,0 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Garasje

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje: 30,4 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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

4

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Det medfølger garasje samt flere parkeringsplasser på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 661 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantering og terrassedekke

Byggeår

Ca. 1978

Innhold

Enebolig:

Underetasje BRA-i: Entré, gang, to soverom, disponibelt rom (treningsrom), garderobe, bad, vaskerom og to boder.

1. etasje BRA-i: Entré, gang, to soverom, stue, kjøkken, bad, toalettrom og bod.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasje.

Altan på 3,8 m² med utgang fra soverom. Terrasse på 46,3 m² med utgang fra stuen. Terrasse på 10,6 m² med utvendig tilkomst.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.07.1977. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. To rom som i dag brukes som soverom og garderobe i underetasjen er opprinnelig tegnet inn som henholdsvis «sport» og «disponibelt». Slike rom er godkjent for varig opphold og er dermed ikke søknadspliktig. Videre er det etablert et tilbygg ved entré i 1. etasje som ikke fremgår av tegningene, og en tidligere utvendig bod er i dag integrert som en innvendig bod; slike tiltak og fasadeendringer er normalt også søknadspliktige.

Standard

Eiendomsmegler 1 v/ Trude Gunnlaugsson og Janne Haugland har gleden av å presentere Sundby-Hvorups vei 58! En herlig familiebolig som byr på alt familien trenger, både til hverdag og fritid. En romslig enebolig over to plan med en familievennlig planløsning og gode romløsninger. Boligen har fire soverom av god størrelse, der hovedsoverommet byr på en romslig walk-in-

garderobe. I tillegg finnes et disponibelt rom som i dag benyttes som treningsrom, men som enkelt kan tilpasses familiens øvrige behov. Med hele tre bad er boligen godt tilrettelagt for en aktiv familie, og gjør hektiske morgener litt enklere for både små og store.

Uteområdet er flott opparbeidet med flere hyggelige soner som kan nytes året rundt. Her kan du trekke deg tilbake og nyte den fantastiske utsikten, enten fra de store vindusflatene i boligen eller fra den flotte terrassen med tilhørende uestue. Utsikten strekker seg mot innseilingen til Bergen, hvor du kan følge båttrafikken gjennom dagen og se de imponerende cruiseskipene komme og gå – et levende skue som setter en helt spesiell ramme rundt hverdagen.

For parkering er det garasje, i tillegg til gode oppstillingsplasser på eiendommen for øvrige biler.

En innholdsrik og familievennlig bolig med flotte uteområder, praktiske løsninger og en utsikt som må oppleves.

Velkommen inn i 1.etasje!

Entrè |

Entréen er utvidet i nyere tid og gir boligen et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Her er det etablert en egen, lukket garderobeavdeling med svært gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy, sko og annet utstyr. Dette er en løsning som passer perfekt for barnefamilier med behov for god plass til vått tøy, støvler og hverdagens nødvendigheter.

Rommet har i tillegg egen inngang direkte fra utsiden, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk for småbarnsfamilien. Den smarte løsningen bidrar til å holde hovedgangen ryddig og innbydende, samtidig som man får en funksjonell avdeling hvor yttertøy og sko kan oppbevares skjermet fra boligens øvrige oppholdsrom. Dette er rett og slett et rom som gjør hverdagen litt enklere.

Gang |

Fra gangen er det adkomst til flere av etasjens rom. Gangarealet oppleves lyst og innbydende, og fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens oppholdsrom og private soner.

Soverom 1 |

Velkommen inn på soverom 1 i 1.etasje. Et romslig og innbydende soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommet har parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling, som gir et lyst og trivelig uttrykk. Her er det god plass til dobbeltseng og annet ønskelig soverommøblement, og rommet passer utmerket som ungdomsrom.

Soverom 2 |

Videre kommer du inn på soverom 2 i 1. etasje. Dette soverommet måles til 6,4m² og passer utmerket som et barnesoverom eller gjesterom. Rommet er lyst og innbydende og inneholder blant annet parkett på gulv, malt platekledning og malt panel på vegger. Her er det god plass til seng og annet ønskelig soverommøblement.

Stue |

Velkommen inn i hjerte av boligen! En herlig og innbydende stue som fremstår som et naturlig samlingspunkt for familie, venner og sosiale sammenkomster. Stuen måler et areal på 34,9 m² og har god plass til både sofagruppe, spisebord og annen ønsket møblering. I stuen er det parkettgulv, malt strie og malt panel i himling som bidrar til å skape en behagelig og lun atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den fantastiske nydelige utsikten over innseilingen til Bergen sentrum. I tillegg kan det trekkes frem at peisovn og varmepumpe tilrettelegger for varme og behagelig temperatur til kaldere høst-og vinterdager.

Kjøkken |

Kjøkkenet er praktisk plassert som en delvis åpen kjøkkenløsning og fremstår som et hyggelig og

funksjonelt rom med gode arbeidsoverflater og rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Innredningene har profilerte fronter og heltre benkeplate og overskap, hvorav noen har glassfronter som fremmer et klassisk og tidløst uttrykk. Her kan det nevnes keramiske fliser på gulv, MDF-plater på vegger og takplater i himling. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert stekeovn og platetopp og har i tillegg opplegg for oppvaskmaskin. Et kjøkken som tilrettelegger for gode matlagingsopplevelser.

Toalettrom |

I 1.etasje er det også et praktisk separat toalettrom, målt til 1,2m². Her er det fliser på gulv, malt plateledning på vegger og smartpanel i himling. Toalettrommet inneholder en servantløsning med møblement og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

Bad |

Velkommen inn på badet i 1.etasje. Badet ble totalrenovert i 2003 og fremstår idag som et lyst og funksjonelt baderom med keramiske fliser på gulv og vegger og malt panel i himling med innfelte spotlights. Badet er av god størrelse og måles til 5,1 m². Her er det servant med møblement og speil, belysning, dusjgarnityr og dusjhjørne. Videre kan det nevnes varmekabler i gulv og avtrekksventil i himling, samt elektrisk avtrekksventil i vegg.

Underetasje:

Entrè |

Entreen i underetasjen inneholder laminat på gulv, MDF-panel på veggene og takplater i himlingen, som gir et lyst og innbydende uttrykk. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som entréen fungerer som et naturlig bindeledd mellom underetasjens ulike rom.

Gang |

Gangen i underetasjens leder deg naturlig gjennom til de øvrige rom, og planløsningen oppleves både praktisk og oversiktlig. Her er det laminat på gulv, malt panel på veggene og takplater i himlingen. Rommet binder etasjen sammen på en naturlig måte og bidrar til en god flyt mellom boligens private soner. Den romslige gangen gir også plass til møblering eller ekstra oppbevaringsløsninger ved behov, og bidrar til et lyst og innbydende førsteinntrykk av underetasjen

Hovedsoverom (Sportsrom/hobbyrom):

Boligen byr på et herlig og romslig hovedsoverom, målt til 15,8 m². Her er det god plass til stor seng og ønsket møblering. Rommets størrelse gir flere innredningsmuligheter, og det har tidligere vært benyttet som TV-stue. Soverommet har en lys og innbydende utførelse, og vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys samtidig som de rammer inn den fantastiske utsikten på en flott måte. Beliggenheten i boligens underetasje gjør også rommet behagelig svalt på varme sommerdager.

Fra soverommet er det direkte adkomst til en romslig walk-in-garderobe, som byr på gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag. Dette gir en praktisk og funksjonell løsning med god plass til klær, sko og tilbehør.

Det gjøres oppmerksom på at rommet på opprinnelige bygningstegninger er benevnt som hobbyrom/sportsrom. Hobbyrom regnes som rom for varig opphold, og dagens bruk som soverom utløser derfor ikke søknadsplikt for bruksendring

Soverom 2 |

Soverom 2 i underetasjen er også av god størrelse og måles til 8,7 m². Dette er et utmerket og praktisk soverom som kan benyttes som barnerom eller ungdomssoverom. Her er det god plass til seng av ønsket størrelse, samt annet trivelig soverommøblement og oppbevaringssystem.

Soverommet fremstår som lyst og lunt med en behagelig atmosfære og inneholder laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

Treningsrom (Disponibelt rom) |

Boligen byr på et disponibelt rom som måles til 7,9 m². Pt. i dag brukes dette rommet som et treningsrom. Rommet gir gode muligheter for fleksibel bruk og kan enkelt tilpasses egne ønsker og behov, enten man ønsker hjemmekontor, TV-stue, lekerom, hobbyrom eller ekstra oppbevaringsplass. Dette er et praktisk tilleggsrom som gir boligen ekstra fleksibilitet og mange bruksområder. På godkjente tegninger er rommet opprinnelig benevnt som disponibelt rom.

Bad |

Badet i underetasjen måles til 3,6 m². Badet består av våtromsbelegg på gulv, malt strie, baderomsplater og panel på vegger, samt panel i himling. Badet fremstår som funksjonelt og inneholder servant med møblement, speil, toalett, dusjgarnityr og badekar. Et velfungerende baderom som tilrettelegger for hverdagslige gjøremål. I tillegg kan det nevnes avtrekksventil i vegg.

Vaskerom |

I underetasjen er det også et praktisk vaskerom med god plass til å håndtere hverdagens gjøremål. Rommet måles til 5,7 m² og har våtromsbelegg på gulv, platekledning og murvegger, samt panel i himling. Vaskerommet er godt utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder. Her er det også plassert hovedstoppekran. Med sin sentrale plassering i underetasjen og gode funksjonalitet er dette et praktisk rom som bidrar til en enklere og mer organisert hverdag.

Boder |

I boligens underetasje finner man to interne boder, målt til 5,0m² og 6,6m². Legger godt tilrette for ekstra lagring av diverse som man måtte trenge.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har en eldre våtromsløsning for gulv og vegg etablert før år 2000. Erfaringsbasert funksjonstid anses oppbrukt, noe som innebærer høy risiko for lekkasje og skjult fuktskade. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

- Underetasje Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk samt omfattende skader på gulvoverflater med utette skjøter. Skadene reduserer overflatens funksjon vesentlig og gir risiko for fuktinntrengning. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.

- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har en eldre våtromsløsning for gulv og vegg etablert før år 2000. Erfaringsbasert funksjonstid anses oppbrukt, noe som innebærer høy risiko for lekkasje og skjult fuktskade. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset ventilerings av takkonstruksjonen, med isolasjon helt ut mot undertaket. Begrenset lufting gir økt risiko for kondens og fuktoppbygging i konstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, noe som gir redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteskade. Det mangler gnagesikring i nedre kant av konstruksjonen. Kledning er avsluttet for nært bakkenivå.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduene har usikker fremtidig funksjon ut fra alder. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, noe som øker risikoen for punktering og kondens mellom glassene.

- Ytterdører | Terrassedør i stue har usikker fremtidig funksjon ut fra alder. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, noe som øker risikoen for punktering og kondens mellom glassene.

- Terrasse/altan - Nord-østvendt terrasse/altan på 46,3 m² | Enkelte søyler går helt ned til terreng, noe som øker faren for at fukt trekker opp i treverk. Det er påvist skjevheter på terrassen, og det er opplyst at den er bygget slik for å gi avrenning.

- Terrasse/altan - Nord-østvendt terrasse på 10,6 m² | Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler med fare for utvikling av fukt- og råteskader. Det er ikke montert rekkverk på terrassen, der høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng er større enn forskriftskravet.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er ved hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, uten at fuktskade er bekreftet. Drenering er av eldre dato. Flere ventiler ligger under terreng.

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder der det kan forekomme direkte vannsøl. Våtromsplater er ikke fagmessig montert.

- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader på innredning, herunder problemer med dekk siden på badekaret og manglende knapp for spyling på toalett.

- Underetasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er påvist skruehull og sprekker på overflater, noe som kan gi inngang for fukt.

- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon | Det er opplyst både naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på vaskerom, men mangler tilluftsventilering ved dør.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist vindu/dør i våtsonen (dusj) som ikke er fuktbestandig, noe som gir økt risiko for fukt- og råteskade ved direkte vannsøl.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist generelt under anbefalt fall og motfall på deler av gulvet, noe som gir risiko for at vann blir stående.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran på vegg er eldre enn 22 år og har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for at tettesjiktet svikter.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist sprekk i speil samt slitasje på innredningen.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist en del overflateslitasje på innredningen samt en sprekt flis i overgang kjøkken-stue.

- Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er påvist manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygde sisterner, noe som kan medføre at en lekkasje pågår skjult over tid.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon| Opplyst mekanisk avtrekk og ventil i himling - Rommet mangler tilluftsventilering, noe som gir redusert luftutskifting.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede/klemte skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasje.

- Innvendige avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, noe som øker sannsynligheten for lekkasjer.

- Varmtvannsbereder/tank | Berederen nærmer seg eller har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikringen er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist symptomer på skader ved fuktsikringssystemet og dreneringen, herunder fukt ved hulltaking i garderobe og ventiler under bakkenivå.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger, med risiko for videre utvikling.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vann- og avløpsledningstype er ukjent, noe som gir usikkerhet om ledningenes tilstand og restlevetid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking lot seg ikke gjøre på grunn av heltre vegg. Tilstanden i tilliggende konstruksjon kan derfor ikke fastsettes. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll med fuktindikator i utsatte områder.

Helse, miljø og sikkerhet

- Takteking / manglende snøfangere: Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som gir fare for snøras.

- Terrasse - Rekkverk mangler: Det er ikke montert rekkverk på den nordøstvendte terrassen på 10,6 m², der høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng er større enn forskriftskravet, noe som innebærer fare for fall og personskade.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

- Innvendig trapp - Rekkverkshøyde: Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggt teknisk forskrift, normalt minst 90 cm, noe som gir økt fare for fall og personskade.

- Elektrisk anlegg - Manglende samsvarserklæring: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette, og det kan derfor ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig.

- Elektrisk anlegg - Behov for kontroll: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Velkommen til Sundby Hvorups vei i Kjøkkelvik – et rolig og etablert boligområde som er spesielt populært blant barnefamilier.

Her bor du i naturskjønne omgivelser, med flotte turmuligheter og gode oppvekstforhold for barn.

Kjøkkelvik er et rolig og naturnært bolig område, som er kjent for sin familievennlige atmosfære, korte avstander til naturen og et trygt lokalmiljø. Mange barnefamilier velger å bo her nettopp fordi det er et sted hvor barn kan vokse opp med både natur, skole og fritidsmuligheter tett på. Samtidig er det enkelt å komme seg til resten av Bergen med buss eller bil, noe som gjør hverdagen praktisk for familier. Området kjennetegnes av rolige gater, lite gjennomgangstrafikk og et trygt nærmiljø hvor barn kan leke ute og bli kjent med naboene. Her finner du flere lekeplasser, grønne fellesområder og gode møteplasser for både små og store.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Vestkanten Storsenter ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr et variert utvalg av fasiliteter for både hverdag og fritid. Her finner du blant annet et bredt spekter av butikker og restauranter, samt badeland, treningssenter, bowlinghall og bibliotek.

Samtidig er det enkelt å komme seg til resten av Bergen med buss eller bil, noe som gjør hverdagen praktisk for familier.

Kort fortalt er Kjøkkelvik et rolig, trygt og naturnært sted å vokse opp, hvor familier får en god balanse mellom friluftsliv, lokalmiljø og nærhet til byen.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger og rekkehus/tomannsboliger.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig over to plan fra 1977. Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Taket er et valmtak med konstruksjon av W-takstoler i tre, tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Vinduene har isolerglass i trekarmer og er fra 1976/77 og 2005. Ytterdørene er hvite dørblad, med en ytterdør fra 2005 med cotswoldglass, en altandør fra 2010 med isolerglass og en terrassedør i aluminium med isolerglass fra 1976. Garasje:

Bygningen har grunnmur i betong og gulv mot grunn i betong. Veggene er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt, og i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig datert 06.02.1978. Tillatelsen var

tidsbestemt til 15.08.1978. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: 1. Terrassen må gjøres ferdig og påsettes permanent rekkverk. 2. Planering og opparbeiding av biloppstillingsplassen må gjøres ferdig. 3. Langs kanten av fyllingen på nedsiden av huset må det oppsettes rekkverk. 4. Takvannet må ledes til drenering. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For garasjeuthus/anneks (registrert tatt i bruk 14.04.2004) foreligger det rammetillatelse gitt 05.05.1999 og igangsettingstillatelse gitt 17.04.2000. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen, approbert 12.07.1977.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Det er installert en varmepumpe i stuen (ny i 2020), samt en Aduro peisovn med glassfront i stuen (ny i 2025). Boligen har ellers gulvvarme i diverse rom. I underetasjen er det gulvvarme i alle tre soverom, walk-in garderobe, gang, vaskerom og bad. I hovedetasjen er det gulvvarme på bad, toalettrom, garderobe/bod, kjøkken og deler av gangen (med skifergulv, lagt i 2006).

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er regulert til tomteareal (bolig) i henhold til reguleringsplan 40420000, LAKSEVÅG. FESTER HAGEBY MED TILSTØTENDE AREALER, vedtatt 06.06.1969.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg – Øvrig byggesone (ØB).

Pågående plansaker i nærområdet:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planlegging igangsatt (saksnr. 202417461).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 521 270 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 6 085 080 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Velforening

Årlig velavgift kr 1 650 i Årlig avgift går til brøyting og vedlikehold .

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 avvikling 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.

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 avvikling 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

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Kjersti Klepsvik
Roy Åge Klepsvik

Heftelser

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

4601/143/484:

13.05.1975 - Dokumentnr: 9846 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Skjøtet innebærer en avtale om at gjerdeplikt rundt parsellen påhviler eierne. Videre samtykker eierne i ikke å arbeide på søn- og helligdager.

01.07.1976 - Dokumentnr: 14595 - Bestemmelse om vannledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 25

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 26

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 27

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiere av gnr. 43 bnr. 25, 26 og 27 gis rett til tilknytning til privat vannledning som er tilknyttet offentlig vannverk. Tilknytningen medfører plikt til felles vedlikehold av vannledningen. De private vannledningene eies av blant andre denne eiendommen (gnr. 43 bnr. 484).

08.10.1979 - Dokumentnr: 22768 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Eierne av flere eiendommer, inkludert denne, har felles kloakkledning og gir hverandre gjensidig rett til å føre kloakkledning over sine eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner. Eierne har felles vedlikeholdsplikt for den delen av fellesledningen de selv har nytte av. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

08.10.1979 - Dokumentnr: 22769 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr. 43 bnr. 42 gis rett til tilknytning til privat vann- og kloakkledning. Samtlige parselleiere, inkludert denne eiendommen, har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner. Tilknytningen medfører plikt til felles vedlikehold.

24.04.1980 - Dokumentnr: 10059 - Bestemmelse om vannledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 550

Gjelder denne registerenheten med flere
Eier av gnr. 43 bnr. 550 gis rett til tilknytning på privat vannledning tilknyttet offentlig vannverk.
Tilknytningen medfører plikt til felles vedlikehold.

20.03.1984 - Dokumentnr: 8110 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 182

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Øvrebø byggelag gir eier av en parsell av gnr. 43 bnr. 182 rett til å knytte seg til den felles vann- og kloakkledningen som er opparbeidet av byggelaget. Alle brukere av ledningene har felles vedlikeholdsplikt for den delen de selv har nytte av.

04.10.1985 - Dokumentnr: 31041 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 690

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr. 43 bnr. 6 gis rett til å knytte seg til privat vann- og kloakkledning. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre ledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner. Alle sameierne har felles vedlikeholdsplikt. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

30.04.1986 - Dokumentnr: 13980 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen gnr. 43 bnr. 255 gis bruksrett til vannledning i Brøstanesveien. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre vannledning over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner. Alle sameierne har felles vedlikeholdsplikt. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

02.05.1986 - Dokumentnr: 14160 - Bestemmelse om vannledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen gnr. 43 bnr. 666 gis bruksrett til vannledning i Brøstanesveien. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre vannledning over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner. Alle sameierne har felles vedlikeholdsplikt. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

17.09.1986 - Dokumentnr: 30201 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 652

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr. 43 bnr. 652 gis rett til å knytte seg til privat vann- og kloakkledning. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre ledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner. Alle sameierne har felles vedlikeholdsplikt. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

16.02.2000 - Dokumentnr: 4231 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 904

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr. 143 bnr. 904 gis rett til å knytte seg til privat vann- og kloakkledning. Samtlige eiere har gjensidig rett til å føre ledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner. Alle sameiere har felles vedlikeholdsplikt. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

16.02.2000 - Dokumentnr: 4231 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2006 - Dokumentnr: 3721 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 986

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr. 143 bnr. 986 gis rett til å knytte seg til privat vann- og kloakkledning. Samtlige eiere har gjensidig rett til å føre ledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjon. Alle sameiere har felles vedlikeholdsplikt. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

11.05.2012 - Dokumentnr: 373530 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 488

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 143 BNR: 489

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommene gnr. 143 bnr. 488 og 489 gis rett til å koble seg på privat sanitæranlegg og legge vannrør over sameiernes eiendommer ved behov. Eierne av gnr. 143 bnr. 488 og 489 plikter samtidig å dekke sin del av kostnader forbundet med anleggets vedlikehold.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1140432 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 1201 GNR: 143 BNR: 484

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.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1% (forutsatt salgssum kr 7 700 000,-), kr 77 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke komplett, kr 19 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Betalingsutsettelse, kr 1.500,-

Visningshonorar per visning, kr 3 500,-

Salgsoppgave, kr 3 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Tinglysing hjemmelseserklæring, kr 545,-

Takst- Bjerk Takst: kr 17 500,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 16 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500,-

Totalt, kr 170 650,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjerk Takst AS den 08.07.2026.

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.

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.

Advokatforsikring for boligeiere 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 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- 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 kjøtet 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 eiendomsmeplingsforskriften 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 kjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring 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.

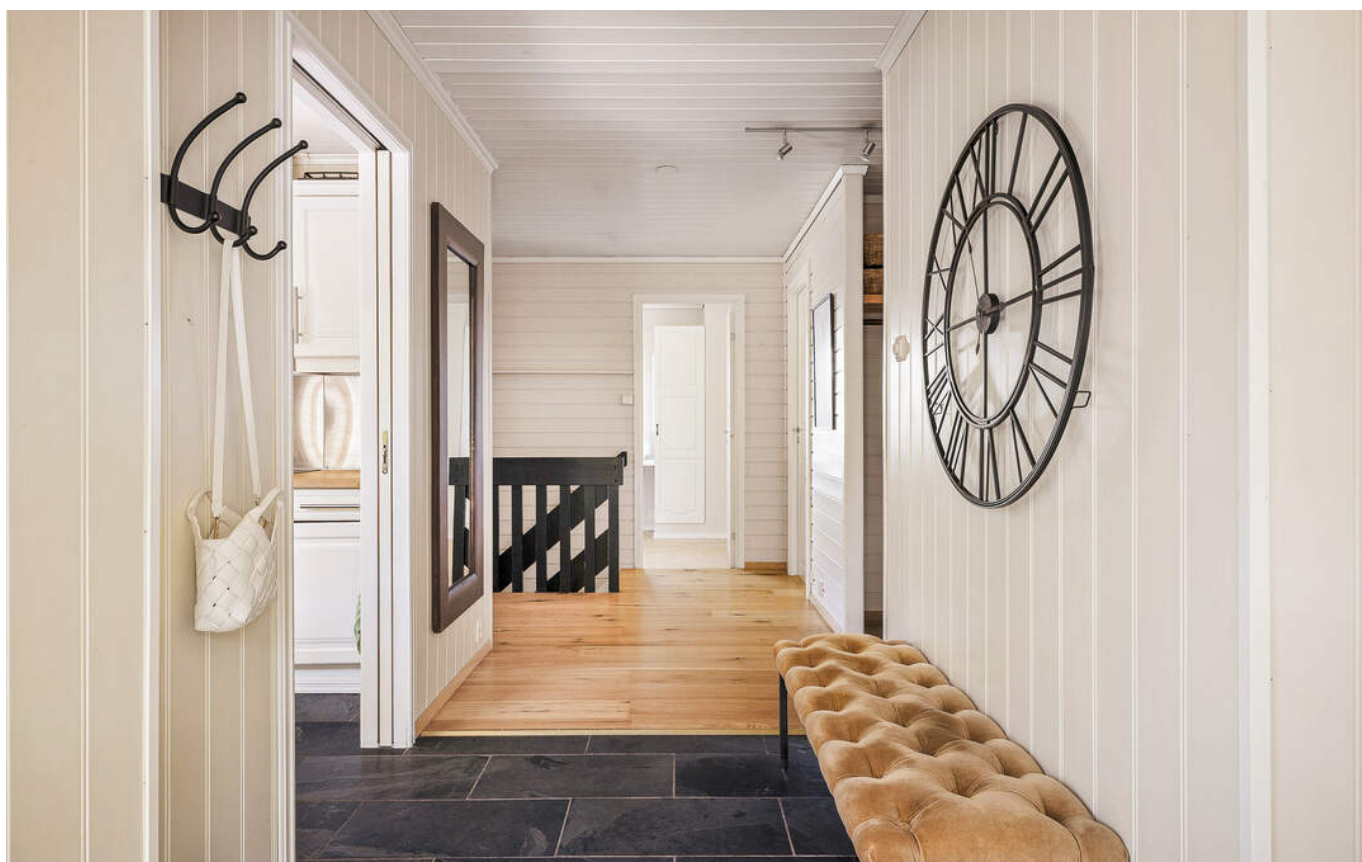
Ansvarlig megler

Trude Gunnlaugsson
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 401
E-post: trude.gunnlaugsson@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord
5881 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.































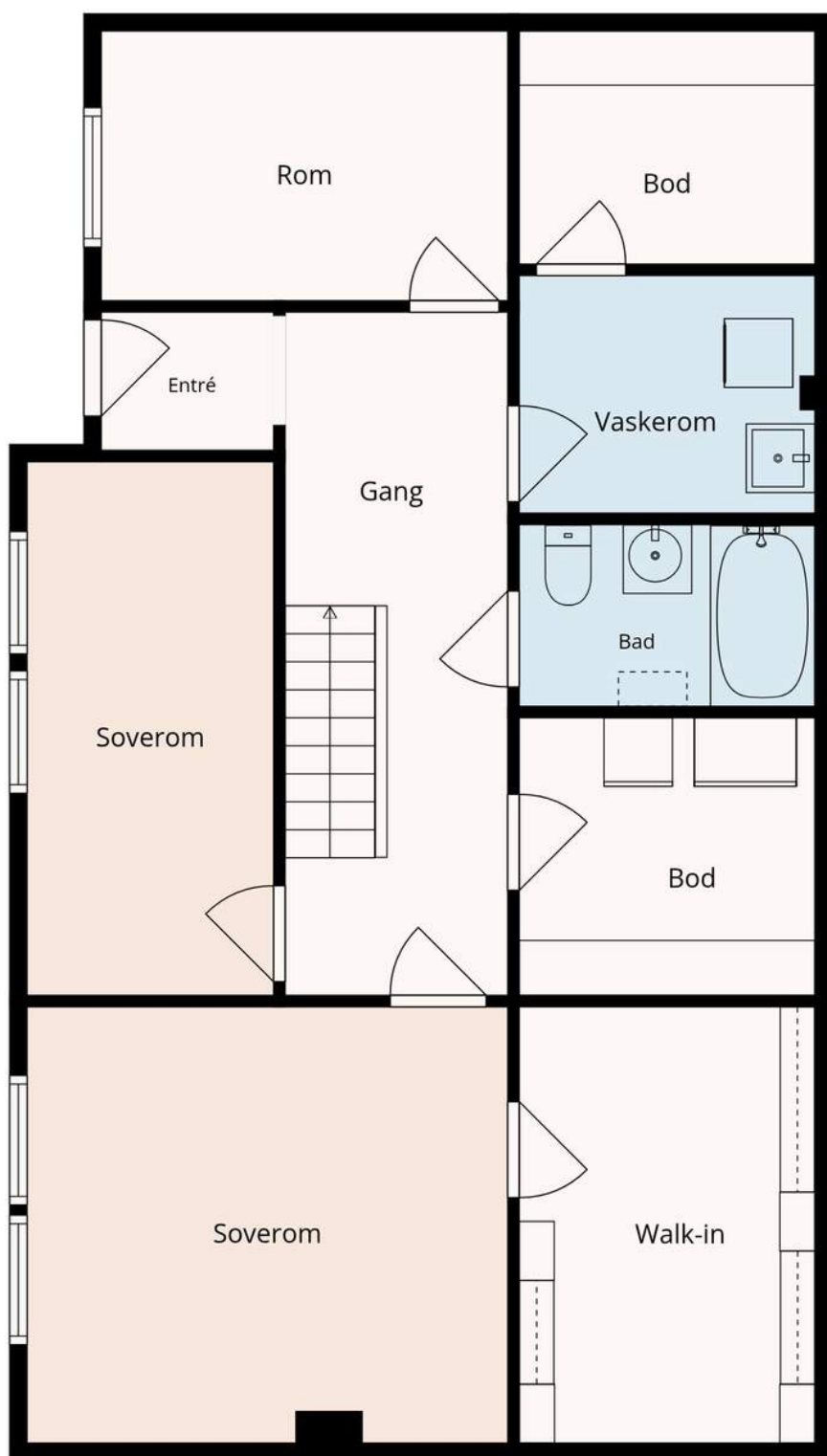












Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

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.



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.**

SUNDBY-HVORUPS VEI 58

Nabolaget Kjøkkelvik - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Brøstaneset Askøybroen	3 min
Totalt 9 ulike linjer 0.2 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	17 min
Linje F4, L4, R40 12.1 km	
Bergen Flesland	20 min

SKOLER

Olsvik skole (1-10 kl.)	25 min
599 elever, 43 klasser 1.9 km	
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	4 min
486 elever, 30 klasser 2.2 km	
Olsvikåsen videregående skole	27 min
430 elever, 26 klasser 2 km	
Laksevåg videregående skole	14 min
850 elever, 59 klasser 8 km	



«Hyggelig mennesker, fine turområder, dyr -og barnevennlig. Sentralt, flott utsikt, fjell og bademuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

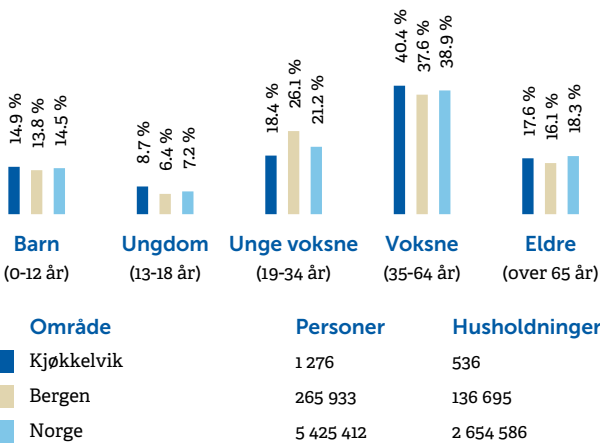
Bra 74/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Festeråsen barnehage (0-5 år)	12 min
100 barn 0.9 km	
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-6 år)	25 min
60 barn 1.9 km	
Olsvikparken barnehage (0-5 år)	25 min
50 barn 1.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjøkkelvik	16 min
PostNord 1.2 km	
Kiwi Olsvik	23 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

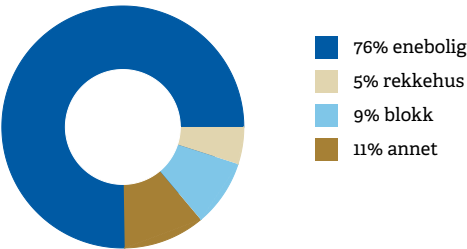
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 96/100
-  **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100
-  **TRAFIKK**
Lite trafikk 89/100

SPORT

-  **Kjøkkelvik idrettsplass** 9 min 
Ballspill, fotball 0.7 km
-  **Festeråsen borettslag** 20 min 
Ballspill 1.4 km
-  **In Shape** 4 min 
-  **SATS Vestkanten** 7 min 

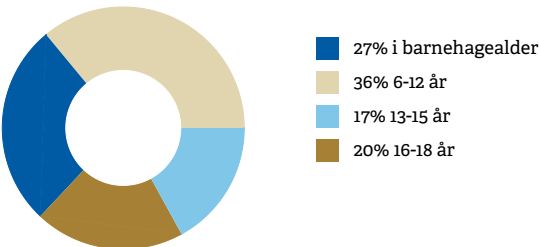
BOLIGMASSE



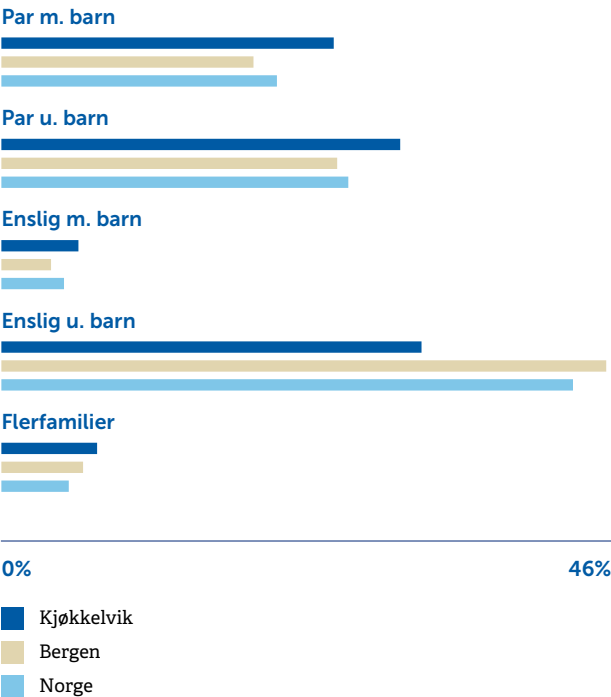
VARER/TJENESTER

-  **Vestkanten Storsenter** 7 min 
-  **Apotek 1 Olsvik** 23 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

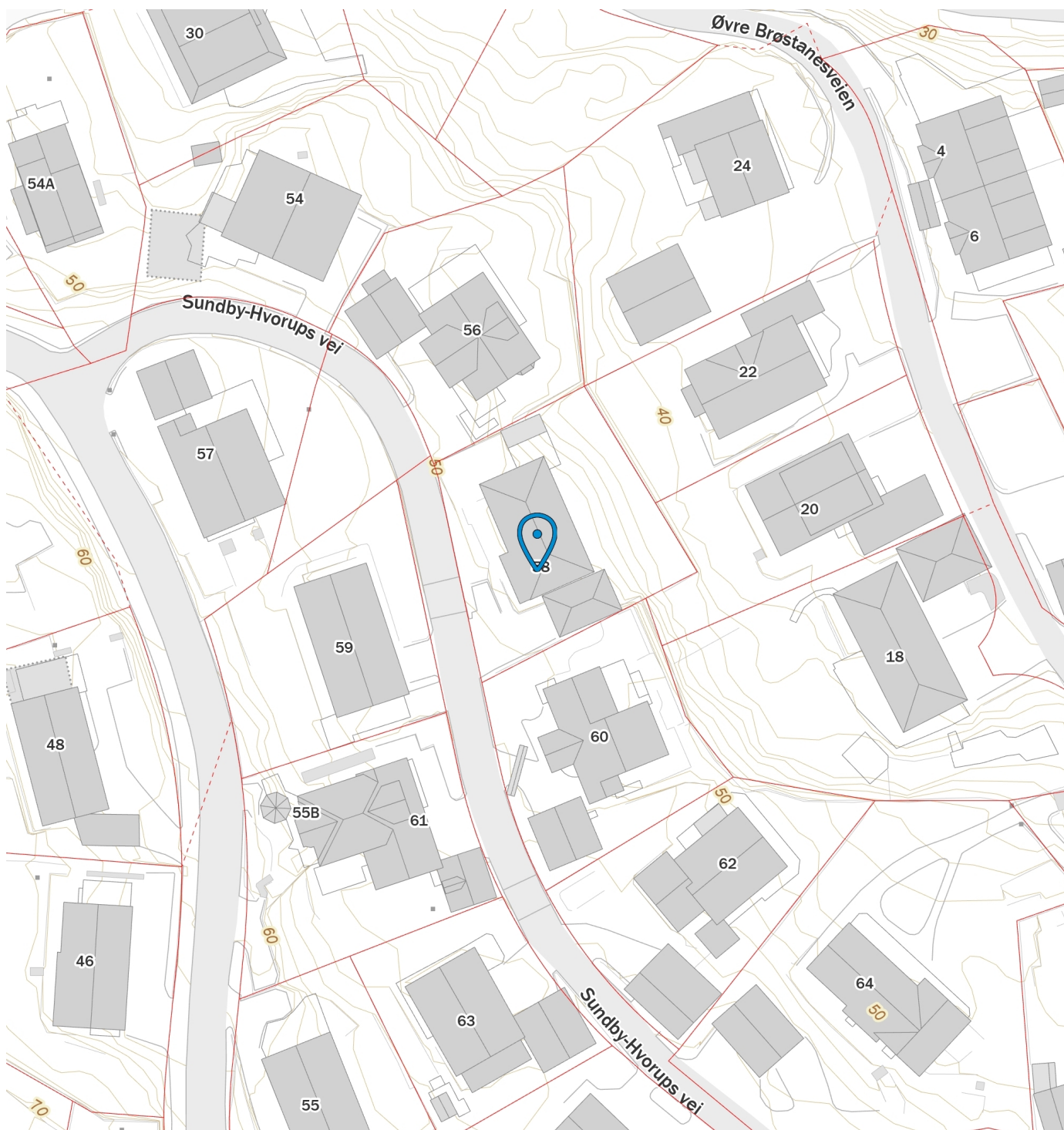
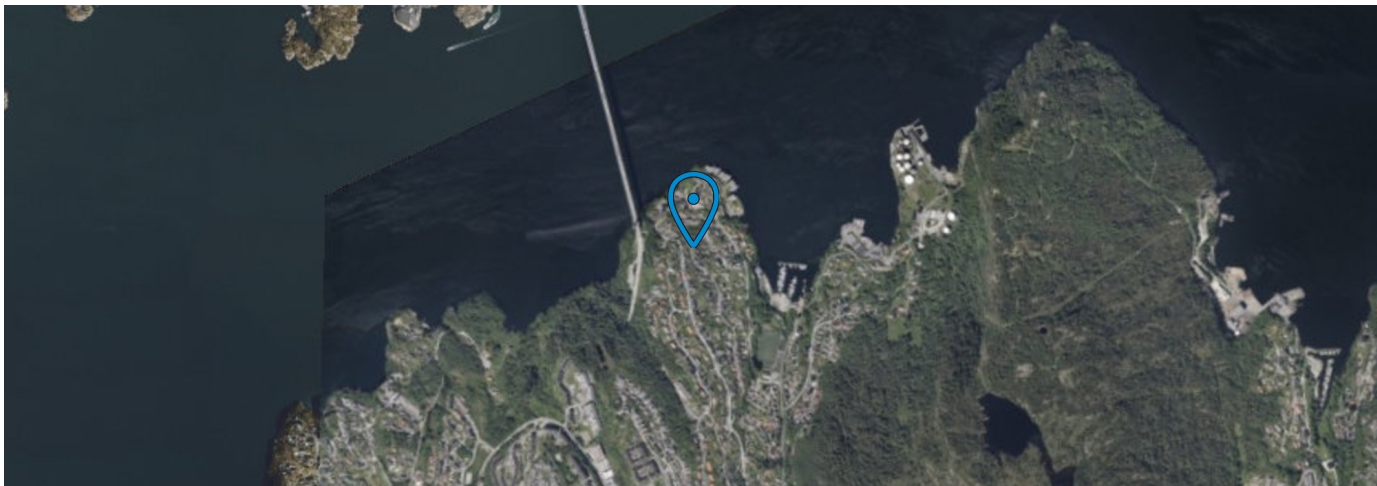


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Klepsvik, Roy Åge

13.07.2026

✓ Signed

bankID

Klepsvik, Kjersti

13.07.2026

✓ Signed

bankID

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

Kjersti Klepsvik

Roy Åge Klepsvik

Boligen

Sundby-Hvorups Vei 58

5178 Loddefjord

4601-143/484/0/0

- Boligen ble kjøpt 1997
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2712260149 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det var lekkasje i sluk på hovedbad i 2003. Bad ble totalrenovert i 2003 av Norflor v/ Lasse Hamre. Nye varmekabler, sluk, betonggulv, membran og fliser. Dusjhjørne og innredning fra samme år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Norfloor

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert i 2003 av Norflor v/ Lasse Hamre. Nye varmekabler, sluk, betonggulv, membran og fliser. Dusjhjørne og innredning fra samme år.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Tak og Pris

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, takstein, underdekke, takrenner og ventilhetter byttet av Tak og Pris i 2014.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på bod i forbindelse med etter isolering.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hoveddør og boddør.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Byttet balkongdør.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjellerdør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?: 1999

Firmanavn: Selvbygger

Beskrivelse av arbeidet: Oppført selvbygger-garasje og parkering med støttemurer og rekkverk. Eier har LECA Selvbyggersertifikat.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Nytt terrassedekke på hovedterrasse samt hagestue.

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

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

♦ Ja

Det har kommet litt vann inn i lufterventil , samt i rør til inntakskabel for telekabel i bod i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: gravd ut løsmasser forran lufterventil og tetting av inntaksrør.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elköp/underleverandør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe
Wifi

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avtrekksvifte
ventilasjon.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn
(Aduro)

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?: 2012

Firmanavn: Venneteneste

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter og termostat varmekabel i forbindelse med oppussing av Master Bedroom og Walk in.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Høva Elektro v/Ruben Asphaug

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av feil fra kontrollrapport fra 2018. Det var tre kommentarer fra tilsyn. 1. manglende terminalboks på Master soverom. 2. u-jordet kontakt må erstattes med jordet kontakt Master soverom. 3. feil ledningstype til lys i garasje. Alle avvik er rettet av Høva Elektro v/Ruben Asphaug 06.07.2026

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Beskrivelse av arbeidet: Byttet Spotter i stue og på kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm i garasje. Venneteneste, elektriker.

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?

♦ Ja

U-isolert bod er isolert og benyttes som garderobe for yttertøy, 2006.
Hovedterrasse ble utvidet etter kjøp av eiendom i 1998.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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 om 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 om det 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 føre til økte 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?

♦ **Ja**

Sprekk i garasjegulv, sprekk oppstod ved herdeprosess av betong, Byggeår.

Fukt i nedre del av tak på sommerstue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Firmanavn: Elkjøp/underleveranør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet Varmepumpe Wifi
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
Firmanavn: Sivert Vaagen
Beskrivelse av arbeidet: Lagt belegningsstein på uteplass ved inngangsparti.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Asfaltert parkering /innkjørsel.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
Firmanavn: Bergen Kjøkkensenter AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny INVITA GAMMA Kjøkkeninredning.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
Beskrivelse av arbeidet: Nytt skifergulv med varmekabler på kjøkken, gang, entre og bod.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
Beskrivelse av arbeidet: Kjellerstue omgjort til Master Bedroom og stor Walk in garderobe. Tak senket med lydbøyler nytt gulv og nye MDF plater på vegger.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Beskrivelse av arbeidet: All furupanel i hele huset malt lyst.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på alle soverom i kjeller samt gang, samme type i alle rom. Ene soverommet fikk nye MDF plater på vegg de andre malt.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom totalrenovert. Nytt gulv, toalett og vask.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Beskrivelse av arbeidet: Nytt glassrekkverk på hovedterrasse.
7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt Kunstgress og ny duk/dreneringsmasser på plen.
8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Beskrivelse av arbeidet: Nytt glassrekkverk og dekke balkong.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



9. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Ny Parkett i stue /gang

10. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv på soverom i hovedetasje.

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

♦ **Ja**

Varmluft vifte i bakerovn lager ulyd.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Det foreligger skriftlig avtale om at garasje kan bygges helt inntil felles grense Gnr/Bnr 143/484 og 143/476.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD



BERGEN kommune



gnr. 143, bnr. 484

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 08.07.2026

Rapportdato: 22.07.2026

Oppdragsnr.: 20334-2580

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IS6974

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



NITO



Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Enebolig over to plan.

Nord-østvendt altan på 3,8 m² med utgang fra sov 1.

Nord-vestvendt terrasse på 46,3 m² med utgang fra stue.

Nord-østvendt terrasse på 10,6 m² med utvendig tilkomst.

Tilhørende garasje på eiendommen.

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1977 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses

å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses

å være meget fuktig.

Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått. .

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Taktekking:

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein.

Nytt tak, tak, underdekke, takrenner og ventilletter byttet av Tak og Pris i 2014.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Takkonstruksjon:

Valmtak.

Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen.

Dører:

Ytterdører: Hvite dørblad.

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass.

Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedør: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass.

Altan:

Nord-østvendt altan på 3,8 m² med utgang fra sov 1.

Nord-østvendt terrasse på 46,3 m² med utgang fra stue.

Nord-østvendt terrasse på 10,6 m² med utvendig tilkomst.

INNENDIG

Rom u.etg:

- Entré: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Garderobe: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt plateledning og malt panel på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt strie og spileplater på vegger og malt panel i himling.

Radon:

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

Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.

Aduro peisovn med glassfront i stue.

Sotluke på sov 1 u.etg.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Utforete kjellervegger i u.etg, dette

ansees som risikokonstruksjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold.

Innvendig trapp:

Malt trapp med lukkede trinn.

Innvendige dører:

Formpressede dørblad.

- Enkelte dører er noe trege.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Bad u.etg:
Areal: 3,6 m².
Våtromsbelegg på gulv,
malt strie, baderomsplater og panel på vegger
og panel i himling.
Inneholder: Servant, speil, toalett,
dusjgarnityr og badekar.
Avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

Vaskerom:
Areal: 5,7 m².
Våtromsbelegg på gulv,
platekledning og mur på vegger
og panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask og
opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i kasse.
Sluk av plast.

Bad 1.etg:
Areal: 5,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtreksventil i himling og
elektrisk avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN

Areal: 10,5 m².
Keramiske fliser på gulv,
mdf panel på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

Toalettrom:
Areal: 1,2 m².
Fliser på gulv, malt platekledning på vegger
og smartpanel i himling.
Inneholder: Servant, møblement og vegghengt toalett.
Avtreksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.

[Gå til side](#)

- Stoppekran på vaskerom.

Avløp:

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Opplyst mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og
walk in/bod 1.etg. og fra bad og vaskerom u.etg.
Ellers friskluftsventiler i vegg eller vinduer.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 190 liter.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i bod.
Inneholder: Skrusikringer,
jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
10 ampere: 7 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme:
Kjeller: alle (3) soverom, Walk in, gang,
vaskerom og bad.
Hovedetasje: Bad, toalettrom, garderobe/bod,
kjøkken og gang (del med skifer).
- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarslere og brannslange.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i lettklinkerblokker, pusset og malt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

På tegning er sov 1 og garderobe et stort rom merket med "sport", Sov 3 u.etg. er merket som "disponibelt". Tilbygg ved entré 1.etg. er ikke vist på tegning, bod 1.etg. er utvendig bod på tegning.

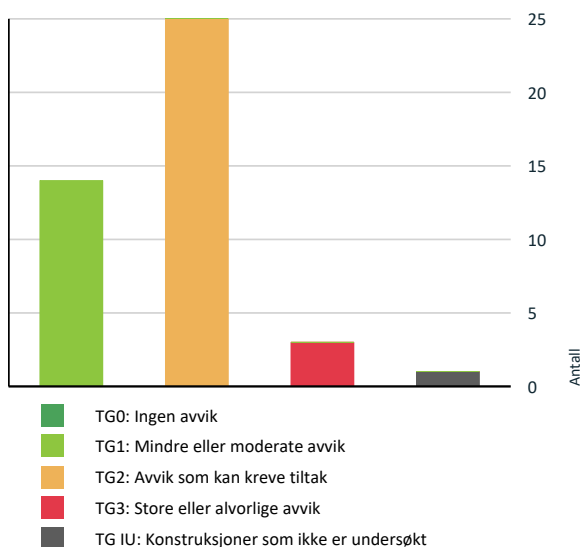
Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

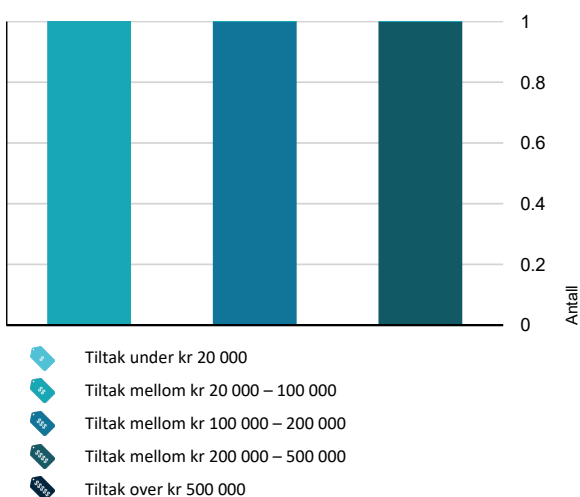
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > U.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse/altan [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse/altan [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! HMS: [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men ut fra en sikkerhetsmessig vurdering av takvinkel og type takteking, sett opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet, foreligger det likevel grunnlag for snøfangere. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras. Det anbefales å montere snøfangere.

! HMS:
Det er ikke montert rekkverk på terrassen, der høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng/underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringsstidspunktet. Forholdet skyldes opprinnelig utførelse. Manglende rekkverk innebærer fare for fall og personskaade. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Radonmålinger bør utføres, ved høye verdier må tiltak utføres.

! HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringsstidspunkt, forskriftskravet er normalt minst 90 cm. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskaade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

! HMS:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / framvises.

! HMS:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Vedlegg: Takstrappport

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1977

Kommentar
Opplyst av selger

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Utvendig fasade:	2006: Byttet kledning på bod i forbindelse med etterisolering av denne. Denne blir benyttet som garderobe.
Dører:	2006-2026: Hoveddør og boddør i 2006, Balkongdør i 2016 og kjellerdør i 2026.
Tak og nedløp:	Nytt tak, tak, underdekke, takrenner og ventilhetter byttet av Tak og Pris i 2014.
Bad/våtrom:	2003: Bad i 1. etasje ble totalrenovert i 2003 av Norflor v/ Lasse Hamre. Nye varmekabler, sluk, betonggulv, membran og fliser. Dusjhjørne og innredning fra samme år.
Kjøkken:	1997: Kjøkken var helt nytt da vi kjøpte huset i 1997.

Modernisering av 2006:
innvendige overflater: Nytt skifergulv med varmekabler på kjøkken, gang, entre og bod.

2012:
Kjellerstue omgjort til Master Bedroom og stor Walk in garderobe. Tak senket med lydbøyler nytt gulv og nye MDF plater på vegger.

2013:
All furupanel i hele huset malt lyst.

2015:
Nytt Gulv på alle soverom i kjeller samt gang. Ene soverommet fikk MDF plater på vegg de andre malt.

2023:
Toalettrom oppgradert.

Overflater i stue og på soverom er gjenvnlig malt, stue sist i 2025.

Annet vedlikehold:

1998:/1999:
Oppført garasje og parkering med støttemurer og rekkverk.

2001:
Asfaltert parkering/innkjørsel.

2012:
Lagt belegningsstein ved inngangsparti. Utført av SIVERT WAAAGEN AS.

2015:
Nytt terrassedekke på hoved terrasse samt hagestue.

2020:
Ny Wifi Varmepumpe.

2023:
Nytt glassrekkverk på hoved terrasse.

2024:
Lagt kunstgress og ny drenerings masser på plen.

2025:
Nytt glassrekkverk og dekke balkong.

2025:
Ny peis(Aduro vedovn).

Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:

Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen. Siden taket mot byfjorden er ikke synlig fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- HMS:
Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men ut fra en sikkerhetsmessig vurdering av takvinkel og type takteking, sett opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, foreligger det likevel grunnlag for snøfangere. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras. Det anbefales å montere snøfangere.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Valmtak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

mrk:

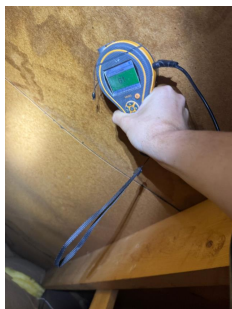
Enkelte skader i sutaksplater, noen fuktmerker og hull i plater. Det er montert ny duk over eldre sutaksplater, montert når taket ble byttet. Fuktmerkene framsto tørre ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, isolasjon ligger helt ut mot undertaket. Begrenset lufting gir økt risiko for kondens og fuktoppbygging i konstruksjonen. Det anbefales å bedre ventileringen/luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser fuktmåling av undertak.

! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Forholdet skyldes måten konstruksjonen er bygget opp på. Manglende lufting gir redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteskade i nedre del av kledning og konstruksjon, med gode forhold for råte- og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen.
- Det er ingen gnagesikring (musetetting/musesperre) i nedre kant av konstruksjonen. Forholdet skyldes opprinnelig utførelse uten gnagesikring. Manglende gnagesikring gjør det mulig for mus o.l. å komme inn i konstruksjonen, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon. Det anbefales at gnagesikring (musesperre) etableres.
- Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen.
- Vinduer fra 1976/77 og 2005.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har usikker fremtidig funksjon ut fra alder. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år. Alderskriteriet på 35 år er hentet fra NS 3600:2025 tabell C.8. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, øker risikoen for punktering og kondens mellom glassene. Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører: Hvite dørblad.
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av cotswoldglass (2005).
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2010).
Terrassedør: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass (1976).

Vurdering av avvik:

- Terrassedør i stue har usikker fremtidig funksjon ut fra alder. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år. Alderskriteriet på 35 år er hentet fra NS 3600:2025 tabell C.8. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, øker risikoen for punktering og kondens mellom glassene. Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

! TG 1 Altan

Beskrivelse

Nord-østvendt altan på 3,8 m² med utgang fra sov 1.
Trebelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av trekonstruksjoner og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

! TG 2 Terrasse/altan

Beskrivelse

Nord-østvendt terrasse/altan på 46,3 m² med utgang fra stue.
Trebelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av trekonstruksjoner og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

mrk:

Det er påvist skjevhet på terrassen. Det er opplyst at den er bygget slik for å gi avrenning.

Vurdering av avvik:

- Enkelte søyler går helt ned til terreng, dette øker faren for fukt kan trekke opp i treverk. Søyler bør heves fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Terrasse/altan

Beskrivelse

Nord-østvendt terrasse på 10,6 m² med utvendig tilkomst.
Trebelkelag belagt med terrassebord.
Det er ikke rekkverk på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold.
- HMS:

Det er ikke montert rekkverk på terrassen, der høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng/underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Forholdet skyldes opprinnelig utførelse. Manglende rekkverk innebærer fare for fall og personskade. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:

- Entré: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Garderobe: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og smartpanel i himling.

Rom 1.etg:

- Entré: Fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt plateledning og malt panel på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt strie og spileplater på vegger og malt panel i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater. Mangler noe lister i garderobe, skjøter i laminat ligger stedvis tett. Dette ansees ikke som større avvik. Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.



Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at det ikke er målt radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Radonmålinger bør utføres, ved høye verdier må tiltak utføres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Aduro peisovn med glassfront i stue.
Sotluke på sov 1 u.etg.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

! TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 82,9% ved 14,6°C og trefukt på 22,7 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

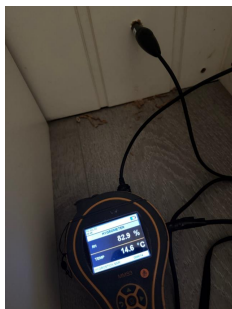
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ved hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskade i området, uten at dette kan utelukkes. Årsak for avviket er ikke bekreftet. Forhøyet fuktverdi gir økt risiko for fremtidig fukt-/råteskade dersom forholdet vedvarer. Det bør anbefales ytterligere undersøkelser og oppfølging av fuktnivået.
- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.
- Flere av ventilene ligger under terreng, men er dekket med kanaler. Dette øker faren for fukt mot ventilene. Ventilene bør fuktsikkes bedre eller heves.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)



Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med lukkede trinn.

Vurdering av avvik:

- HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunkt, forskriftskravet er normalt minst 90 cm. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dørblad.
- Enkelte dører er noe trege.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,6 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt strie, baderomsplater og panel på vegger og panel i himling.
Inneholder: Servant, speil, toalett, dusjgarnityr og badekar.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie, baderomsplater og panel på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder der det kan forekomme direkte vannsøl. Slike materialer tåler ikke fuktbelastningen i våtrom og gir risiko for fukt-/råteskade. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet materiale.
- Det er påvist at våtromsplater ikke er fagmessig montert (synlige spiker, ikke bunnlist under plater og spiker i skjøter). Forholdet gir fare for utettheter. Ikke-fagmessig utførelse gir hyppigere vedlikeholdsbehov. Det anbefales utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet (under anbefalt fall (ca 15 mm, bør være minst 22mm)). Avviket medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående, men gulvet leder normalt fortsatt noe vann mot sluk med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring av fallforholdene; ved renovering bygges riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.

Belegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har en eldre våtromsløsning for gulv og vegg etablert før år 2000. Etter NS 3600:2025 gis tettesjikt etablert før år 2000 tilstandsgrad 3 ut fra alder alene (jf. tabell C.1 og C.2), fordi erfaringsbasert funksjonstid anses oppbrukt. Det innebærer høy risiko for lekkasje og skjult fuktskade. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av relevant fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser sluk.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant, speil, toalett, dusjgarnityr og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning (opplust problemer med dekk siden på badekaret og mangler knapp for spyling på toalett). Forholdet reduserer innredningens funksjon og levetid. Det anbefales utbedring/utskifting av berørt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Opplyst naturlig ventilering og mekanisk avtrekk.

U.ETG. > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 54,9% ved 20,3°C og trefukt på 8,6 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

U.ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,7 m².

Våtromsbelegg på gulv, platekledning og mur på vegger og panel i himling.

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i kasse.

Sluk av plast.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Platekledning og mur på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skruer hull og sprekker på overflater. Skadene kan gi inngang for fukt og bør utbedres. Det anbefales utbedring av berørte områder.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet (stedvis flatt). Avviket medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående, men gulvet leder normalt fortsatt noe vann mot sluk med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring av fallforholdene; ved renovering bygges riktig fall til sluk.
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater (utette skjøter). Skadene reduserer overflatens funksjon vesentlig og gir risiko for fuktinntrengning; uten tiltak vil avviket utvikle seg videre. Det anbefales utbedring av relevant fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport



Bilde viser utetthet i gulv.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har en eldre våtromsløsning for gulv og vegg etablert før år 2000. Etter NS 3600:2025 gis tettesjikt etablert før år 2000 tilstandsgrad 3 ut fra alder alene (jf. tabell C.1 og C.2), fordi erfaringsbasert funksjonstid anses oppbrukt. Det innebærer høy risiko for lekkasje og skjult fuktskade. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av relevant fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser sluk

U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Opplyst naturlig ventilering og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering (f.eks. spalte/overstrømningsventil ved dør). For at ventilasjonen skal fungere må luft både trekkes ut og slippes inn; mangler tilluft, sirkulerer ikke luften skikkelig. Forholdet skyldes vanlig terskel på dør. Manglende overstrømning gir redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft/overstrømning etableres.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 54,9 % ved 20,4°C og trefukt på 8,6 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtreksventil i himling og elektrisk avtreksventil i vegg.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt panel i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vindu/dør i våtsonen (dusj) som ikke er fuktbestandig, eller der løsningen/byggematerialet er uegnet. Forholdet skyldes ikke-fuktbestandig materiale i våtsoner gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukning/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet, fuktbestandig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist generelt under anbefalt fall, motfall på deler av gulvet (søkk i gulvet mellom vask-dus). Motfall gir risiko for at vann blir stående. Det anbefales utbedring av fallforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år [23 år]. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon (jf. tabell C.1). Det innebærer økt risiko for at tettesjiktet svikter, med fare for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekke i speil. Dette er vanligvis overfladiske skader i overflate/glasur. Konsekvensen er hovedsakelig kosmetisk, men kan redusere overflatens funksjon over tid. Det anbefales utbedring/utskifting ved behov.
- Det er påvist slitasje på innredningen. Innredningen fungerer, men avviket kan utvide seg uten tiltak. Det anbefales utbedring/utskifting av berørt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra vegg og i himling.

1.ETG. > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er forsøkt utført, men lot seg ikke gjøre pga. heltre vegg. Tilstanden i tilliggende konstruksjon kan derfor ikke fastsettes. Avvik kan forekomme uten at dette er blitt oppdaget. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder. Det anbefales at forholdet utredes nærmere.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 10,5 m².
Keramiske fliser på gulv,
mdf panel på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en del overflateslitasje på innredningen, og en sprekke flis i overgang kjøkken-stue. Innredningen fungerer med avvikene, men fare for at avvikene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRUM

1.ETG. > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 1,2 m².
Fliser på gulv, malt platekledning på vegger og smartpanel i himling.
Inneholder: Servant, møblement og veggghengt toalett.
Avtreksventil i himling.

Tilstandsrapport

1.ETG. > TOALETTRUM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant, møblelement og veggheengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd systerne. Uten synliggjøring kan en lekkasje pågå skjult over tid, med risiko for fuktskade. Det anbefales at det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler tilluftsventilering (f.eks. spalte/overstrømningsventil ved dør). For at ventilasjonen skal fungere må luft både trekkes ut og slippes inn; mangler tilluft, sirkulerer ikke luften skikkelig. Forholdet skyldes vanlig terskel på dør. Manglende overstrømning gir redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft/overstrømning etableres.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede/klemte skjøter er eldre enn 33 år. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Opplyst mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og walk in/bod 1.etg. og fra bad og vaskerom u.etg.
Ellers friskluftsventiler i vegg eller vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

mrk:

Varmepumpen er ikke funksjonstestet, tilstandsgrad er satt utelukkende pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 190 liter.

Vurdering av avvik:

- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i bod.

Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
10 ampere: 7 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme:
Kjeller: alle (3) soverom, Walk in, gang, vaskerom og bad.
Hovedetasje: Bad, toalettrom, garderobe/bod, kjøkken og gang (del med skifer).
- Varmepumpe i stue.

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

Vurdering av avvik:

• HMS:

Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / framvises.

• HMS:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslange.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:

- Fuksikringen er utført i henhold til anbefalinger frem til 1990-tallet og er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon (jf. tabell C.6). Det er ikke registrert symptomer på svikt, men anlegget har passert erfaringsbasert funksjonstid, med økt risiko for redusert funksjon. Konsekvensen ved svikt er økt fuktbelastning på grunnmuren og fare for fuktskader i rom under terreng. Det anbefales overvåking med fuktsøk innvendig, og at utbedring/utskifting av drenering planlegges på sikt.
- Det er påvist symptom på skader eller manglende funksjon ved fuksikringssystemet og dreneringen (fuktig ved hulltaking i garderobe. Ventiler under bakkenivå). Symptomene gir økt risiko for at overflatevann og fukt belaster grunnmuren, og kan over tid utvikle seg til fuktskader innvendig. Det bør anbefales ytterligere undersøkelser (f.eks. spyling/rørinspeksjon av drenerledninger), og utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker, pusset og malt.

mrk:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger. Skrårriss kan indikere pågående eller tidligere setninger med risiko for videre utvikling. Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type. Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

mrk:

Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, tilstandsgrad er utelukkende satt pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Vann- og avløpsledningstype er ukjent, og det er derfor vanskelig å vurdere usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Manglende informasjon gir usikkerhet om ledningenes tilstand og restlevetid. Det bør anbefales ytterligere undersøkelser (f.eks. rørinspeksjon).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• HMS:

Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men ut fra en sikkerhetsmessig vurdering av takvinkel og type takteking, sett opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, foreligger det likevel grunnlag for snøfangere. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras. Det anbefales å montere snøfangere.

• HMS:

Det er ikke montert rekkverk på terrassen, der høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng/underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Forholdet skyldes opprinnelig utførelse. Manglende rekkverk innebærer fare for fall og personskade. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Radonmålinger bør utføres, ved høye verdier må tiltak utføres.

• HMS:

Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunkt, forskriftskravet er normalt minst 90 cm. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

• HMS:

Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / framvises.

• HMS:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

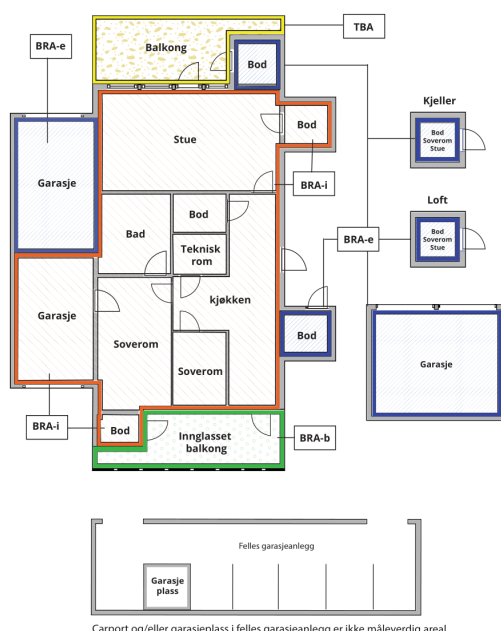
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
U.etg.	81			81	
1.etg.	95			95	10
SUM	176				10
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad, vaskerom, bod 1, bod 2.		
1.etg.	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod.		

Vedlegg: Takstrappport

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entre: 1,9 m².
- Gang: 11,3 m².
- Sov 1: 15,8 m².
- Sov 2: 8,7 m².
- Sov 3: 7,9 m².
- Garderobe: 9,5 m².
- Bad: 3,6 m².
- Vaskerom: 5,7 m².
- Bod 1: 5,0 m².
- Bod 2: 6,6 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:

- Entre: 5,2 m².
- Gang: 11,7 m².
- Sov 1: 11,6 m².
- Sov 2: 6,4 m².
- Stue: 34,9 m².
- Kjøkken: 10,5 m².
- Bad: 5,1 m².
- Toalettrom: 1,2 m².
- Bod: 4,0 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegning er sov 1 og garderobe et stort rom merket med "sport", Sov 3 u.etg. er merket som "disponibelt". Tilbygg ved entré 1.etg. er ikke vist på tegning, bod 1.etg. er er utvendig bod på tegning.
Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Vedlegg: Takstrappport

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Garasje: 30,4 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Kjersti Klepsvik	Kunde
	Roy Åge Klepsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	484		0	661.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sundby-Hvorups vei 58

Hjemmelshaver

Kjersti Klepsvik & Roy Åge Klepsvik

Vedlegg: Takstrapport

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og rekkehus/tomannsboliger.

Dagligvarebutikk i Kjøkkelvikeien ca. 750 m fra boligen.
Ca. 3 km til Vestkanten senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter.
Ved Vestkanten finner vi også aktiviteter som Vannkanten og Iskanten.
Kort vei til barnehage og Kjøkkelvik skole. For den turglade, er det fine turløyper opp Lydehorn og rundt Storavatnet. Sentral beliggenhet med tanke på motorvei direkte til Bergen sentrum med ca. 15-18 min kjøretid.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Kjøkkelvik.
Kirkesogn: Olsvik.
Valgkrets: Olsvik.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Parkering

Garasje samt flere parkeringsplasser på egen tomt.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2004

Kommentar

Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Areal: 30,4 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt,
og i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.
Takkonstruksjon er tekket med betongtakstein.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.07.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	20.07.2026		Gjennomgått		Nei

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2026	Opprinnelig rapport
2	28.07.2026	Revidert etter korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD
Gnr 143 - Bnr 484
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD

Dato for energimerking

25.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323833

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

139604849

Gårdsnummer

143

Bruksnummer

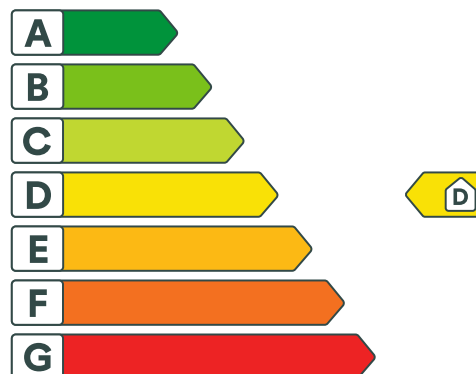
484

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

193,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

185,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 903 kWh

Vedlegg: Energiattest



Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD



Detaljering

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



Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

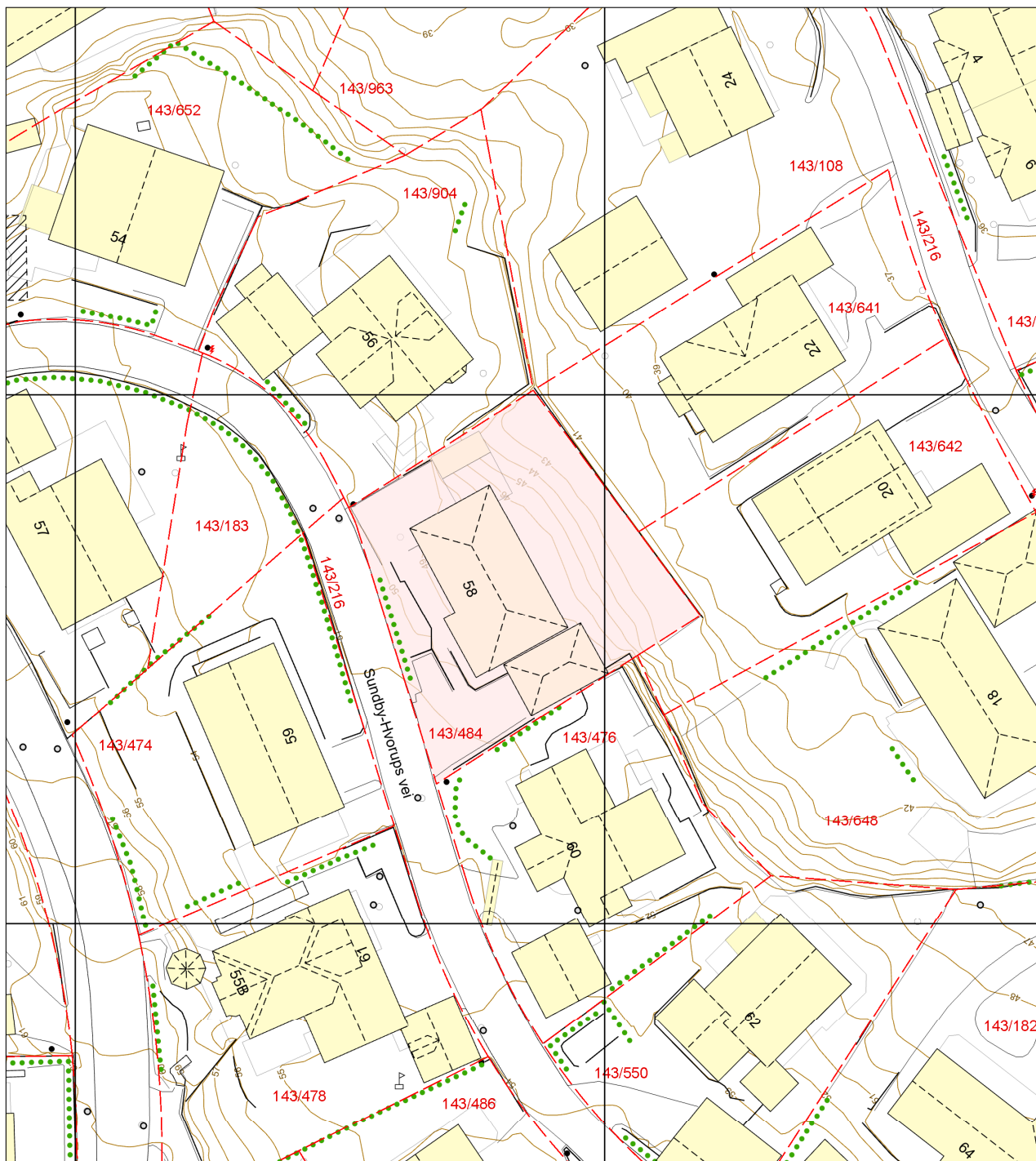


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 07.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/484/0/0
Adresse: Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

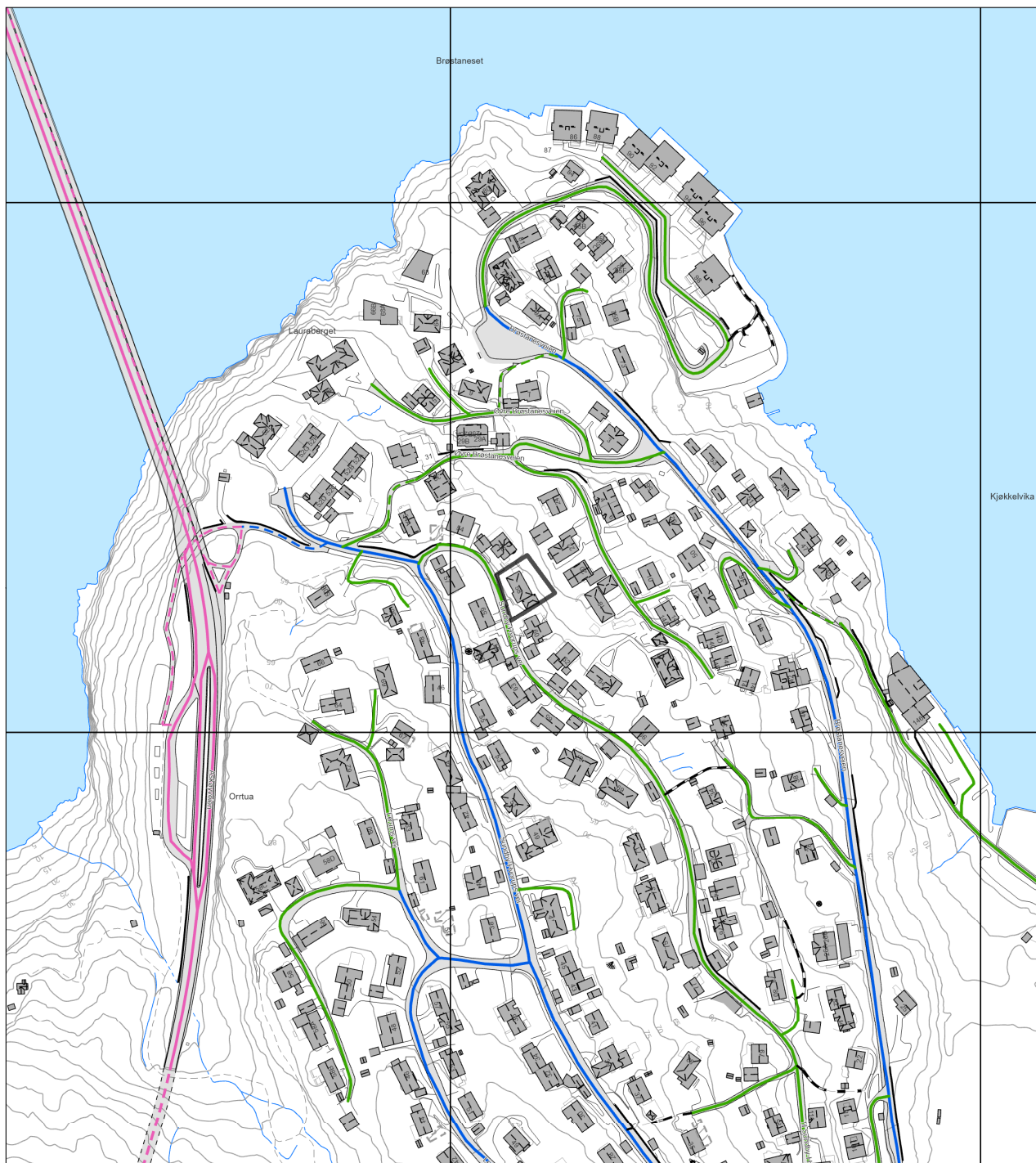


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/484/0/0
Adresse: Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 08.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 143 **Bruksnr.:** 484

Adresse: Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD

Referanse: 2712260149

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Foreligger kun midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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 eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/484/0/0
Utlistet 07. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260527517	Grunneiendom	0	Ja	661,3 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
40420000	30	LAKSEVÅG. FESTER HAGEBY MED TILSTØTENDE AREALER	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1969		100,0 %

Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40420004	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 36, 68, 216 OG 268, KJØKKELVIK, SUNDBY HVORUPS VEI	190330210	02.06.1993
40420008	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 68, ENDRING FESTER HAGEBY		09.12.1969
40420011	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 216, KJØKKELVIK, TOMTEGRENSER OG HUSPLASSERING		02.03.1982
40420012	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 7, 108 OG 216, KJØKKELVIK, AVKJØRSEL FRA BRØSTANESVEIEN - ENDRING AV REGULERT FELLESVEI		03.01.1983

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
3350000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESSET	3	-
3355200	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 7 MFL., BRØSTANESSET	3	190711354
3355202	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 28, ENDRING	3	190140378
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3	190810080
3350600	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 33, BRØSTANESSET, VESENTLIG REGULERINGSEENDRING	3	200205313
3355204	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 7, KJØKKELVIK, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	3	199801174

Skrevet ut 07. juli 2026



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 07.07.2026

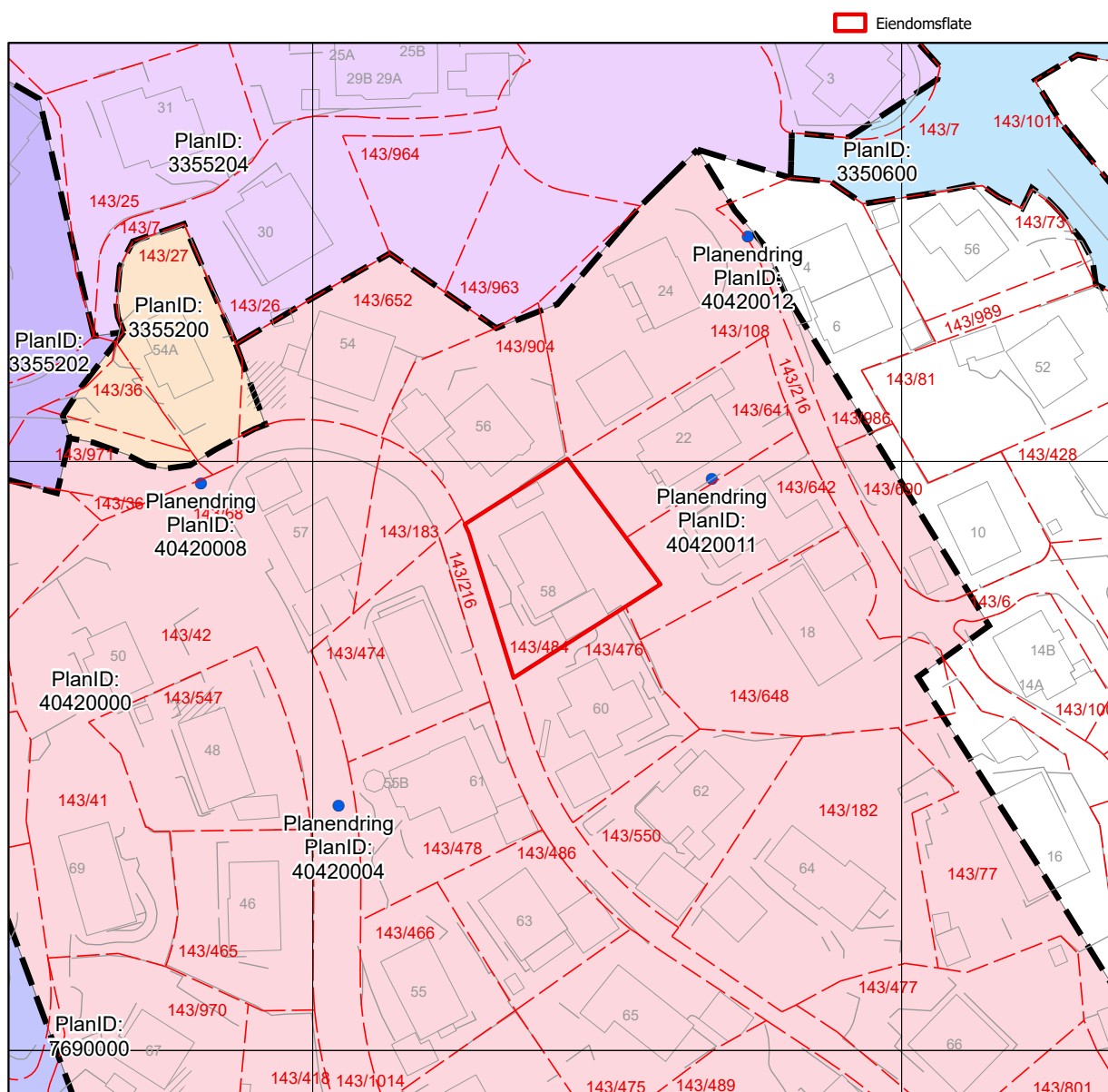
Gnr/Bnr/Fnr: 143/484

Adresse: Sundby-Hvorups vei 58

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 40420000



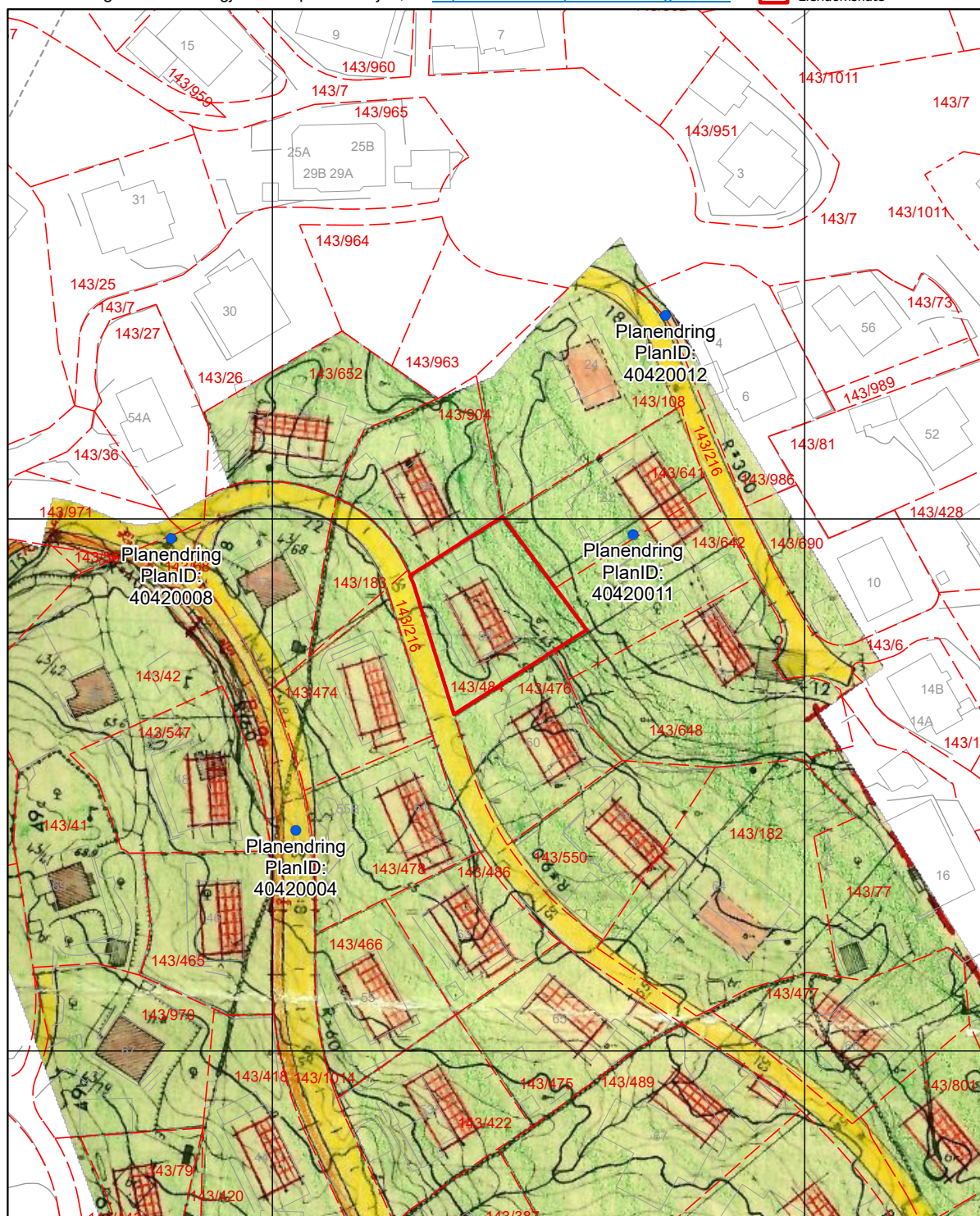
N

Adresse: Sundby-Hvorups vei 58

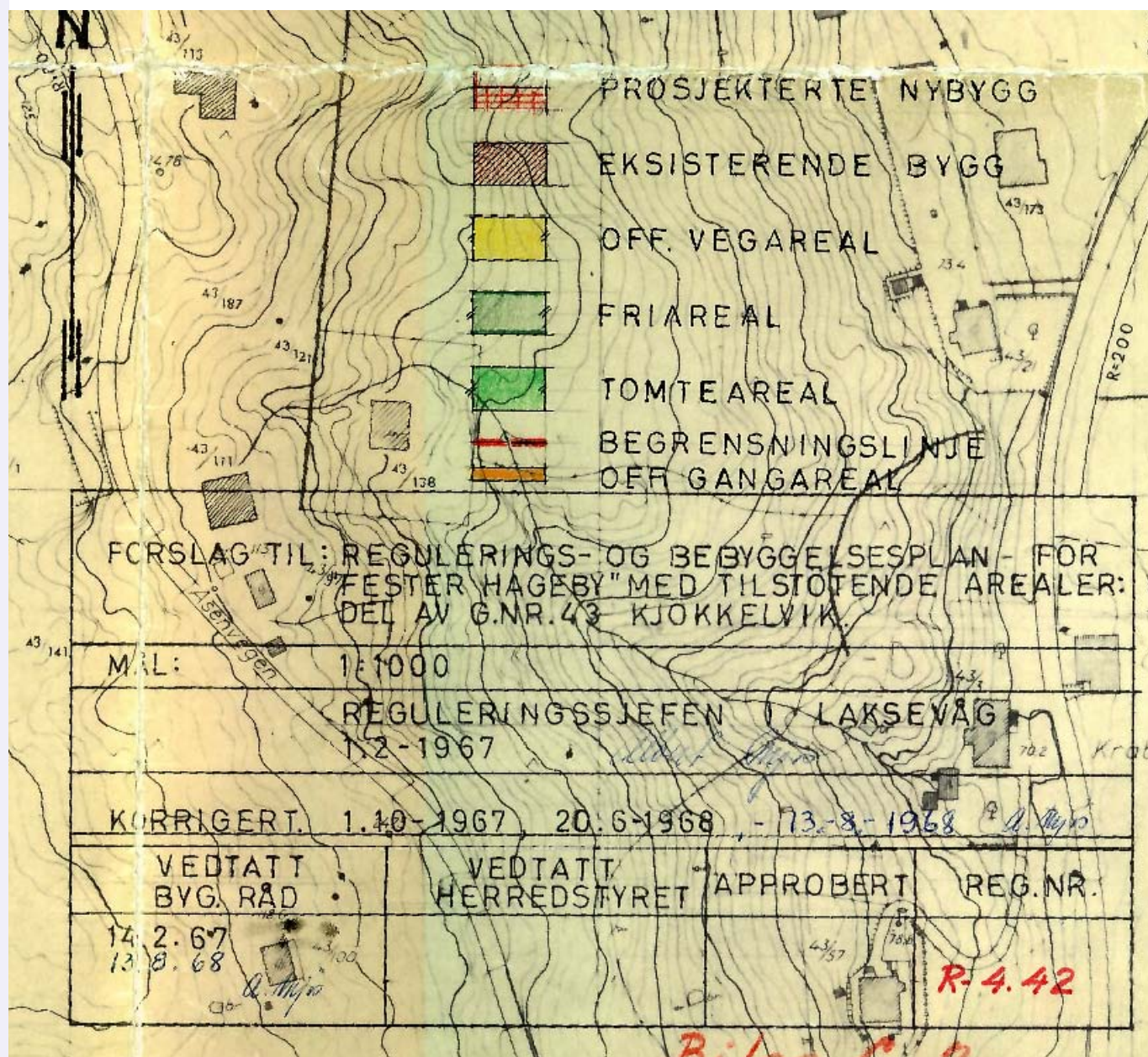
PlanID(er): 40420000

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

☐ Eiendomsflate

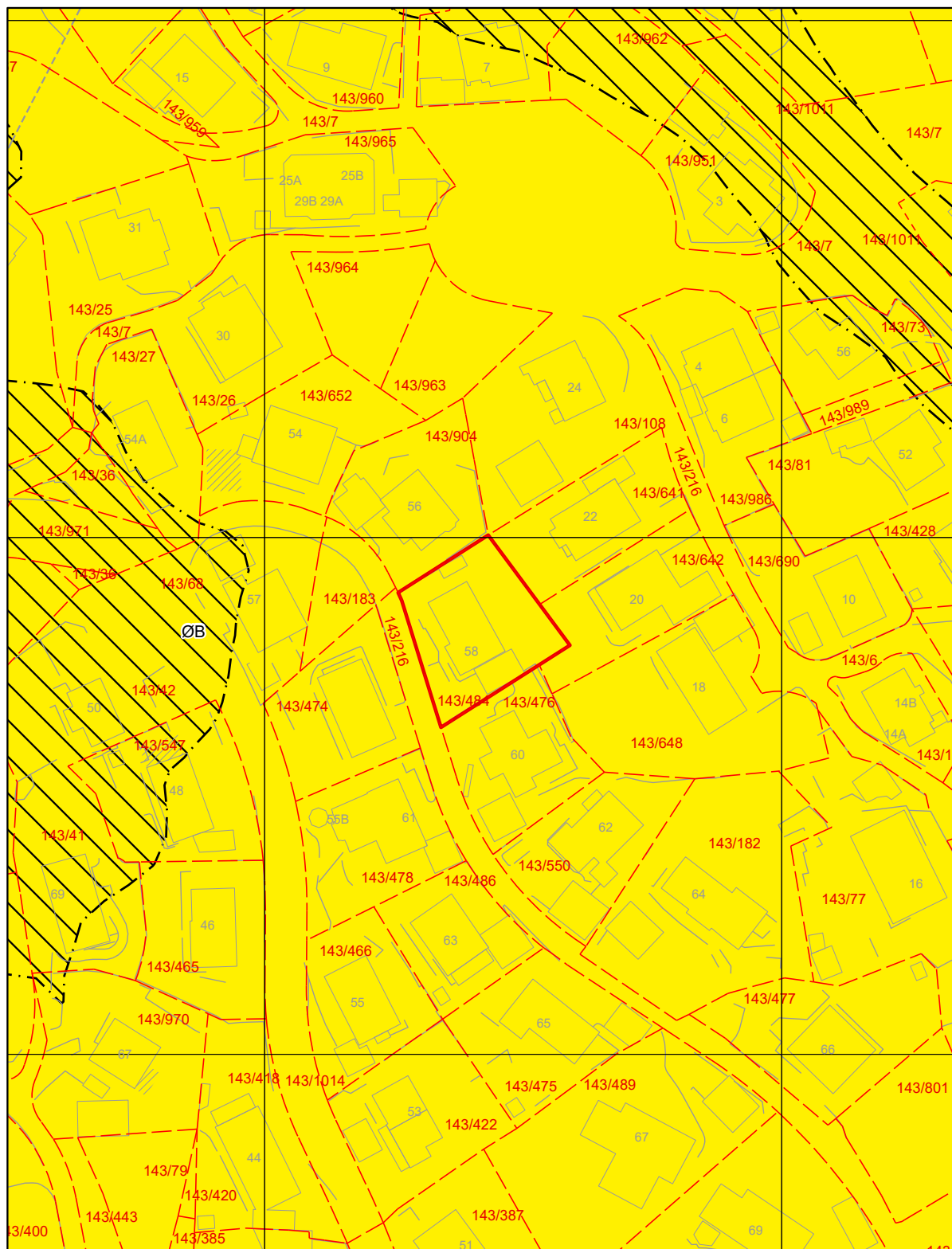


Vedlegg: Kommunalinformasjon





 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Støysone gul

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 07.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 143 **Bruksnr.:** 484

Adresse: Sundby-Hvorups vei 58, 5178 LODDEFJORD

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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 eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2712260149
Ordrenummer: 9336182

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00143-0484-0000-000
Eiendommens adresse	Sundby-Hvorups Vei 58
Eier	Kjersti Klepsvik , Sundby-Hvorups Vei 58 , 5178 LODDEFJORD N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	13 861,54	0,00	13 861,54	0,00	0,00	20-05-2026	NEI

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



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

07.07.2026 14:07:11

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2712260149
Ordrenummer: 9336182

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	00143-0484-0000-000
Eiendommens adresse	Sundby-Hvorups Vei 58
Eier	Kjersti Klepsvik , Sundby-Hvorups Vei 58 , 5178 LODDEFJORD N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	3509556KR	0.0026	9 124,00	2 281,00
Abonnementsgebyr vann	169m2	7.71	1 302,99	324,85
Stipulert mengde vann	220m3	11.44	2 516,80	627,47
Abonnementsgebyr avløp	169m2	10.62	1 794,78	447,46
Stipulert mengde avløp	220m3	15.64	3 440,80	857,84
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	6 tømminger	72.00		432,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total ekskl. mva			22 370,05	6 018,29
* 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 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

07.07.2026 14:07:11



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tlf. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Fr. Ingrid Gjelsvik,

Sundby - Hvorupsvei 58

5073 SKÅLEVIKNESET.

Bergen, den 6/2-78

ARKIV nr. 503.1

HF/kø.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass	Laksevåg, Kjøkkelvik	G.nr. 43	B.nr. 484
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Enebolig
Byggherre	Ingrid Gjelsvik	Ansvarshavende	ark. Halseth
Søknadens dato	18.1.77	Byggetillatelse gitt	14.3.77

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at nedennevnte mangler rettes innen 15.8.78.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktelse.

1. Terrassen må gjøres ferdig og påsettes permanent rekkverk.
2. Planering og opparbeiding av biloppstillingsplassen må gjøres ferdig.
3. Langs kanten av fyllingen på nedsiden av huset må det oppsettes rekkverk.
4. Takvannet må ledes til drenering.

Kopi sendes:

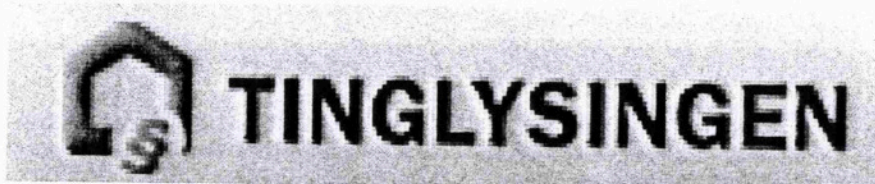
- ☐ byggherren
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

.....*Alf Hennes*.....
for overingeniør en

Alf Hennes
Avd. ing.*H. Frugård*.....

H. Frugård
bygn. kontr.



Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201	143	488 m.fl		

Strekkode:



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2012/373530/200
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:53

Side 2 av 5

ERKLÆRING

Undertegnede sameiere av privat sanitæranlegg i Sundby Hvorups vei og Øvre Brøstanesvei gir med dette følgende rettighet til gnr. 143 bnr. 488 og gnr. 143 bnr. 489 i Bergen kommune:

Eiendommene gis rett til å koble seg på vårt private sanitæranlegg, og til å legge vannrør over våre eiendommer i den grad dette er nødvendig for tilkobling til sanitæranlegget. Eierne av gnr. 143 bnr. 488 og gnr. 143 bnr. 489 plikter samtidig å dekke sin del av kostnader forbundet med anleggets vedlikehold.

Atle Færøvik
Atle Færøvik
F.nr. 071051
gnr./bnr. 143/641

Kåre Oppedal
Kåre Oppedal
F.nr. 211036
gnr./bnr. 143/465

Borghild Sørheim
Borghild Sørheim
F.nr. 041247
gnr./bnr. 143/476

Per Karl Blytt
Per Karl Blytt
F.nr. 050644
gnr./bnr. 143/474

Arthur Karl Johansen
Arthur Karl Johansen
F.nr. 010734
gnr./bnr. 143/690

Olav Hella
Olav Hella
F.nr. 201245
gnr./bnr. 143/486

Svein Georg Marthinussen
Svein Georg Marthinussen
F.nr. 060641
gnr./bnr. 143/475

Roger Krøkenes
Roger Krøkenes
F.nr. 120872
gnr./bnr. 143/904

Kåre Hellevik
Kåre Hellevik
F.nr. 160950
gnr./bnr. 143/550

Tore Bårdsen
Tore Bårdsen
F.nr. 310338
gnr./bnr. 143/182

Roy Helge Bjerke
Roy Helge Bjerke
F.nr. 081048
gnr./bnr. 143/108

Paul Utne
Paul Utne
F.nr. 200545
gnr./bnr./snr. 143/478/1

Frank Utne
Frank Utne
F.nr. 100570
Trine Davidsen Utne
F.nr. 071068
gnr./bnr./snr. 143/478/2

Alv Nordstrand
Alv Nordstrand
F.nr. 170140
Siren Karin Nordstrand
F.nr. 160548
gnr./bnr. 143/547

Roy Åge Klepsvik
Roy Åge Klepsvik
F.nr. 271068
Kjersti Klepsvik
F.nr. 080671
gnr./bnr. 143/484

Marianne Bjerke
Marianne Bjerke
F.nr. 120672
gnr./bnr. 143/986

MARIN ØB TREND
LØKELAND ØB ØB
FOR ARKIV-6
GIR JOHANNES

Harald
F.nr. 301065

LØKELAND
NØRMI CALLETO

LØKELAND

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2012/373530/200
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:53

Side 3 av 5

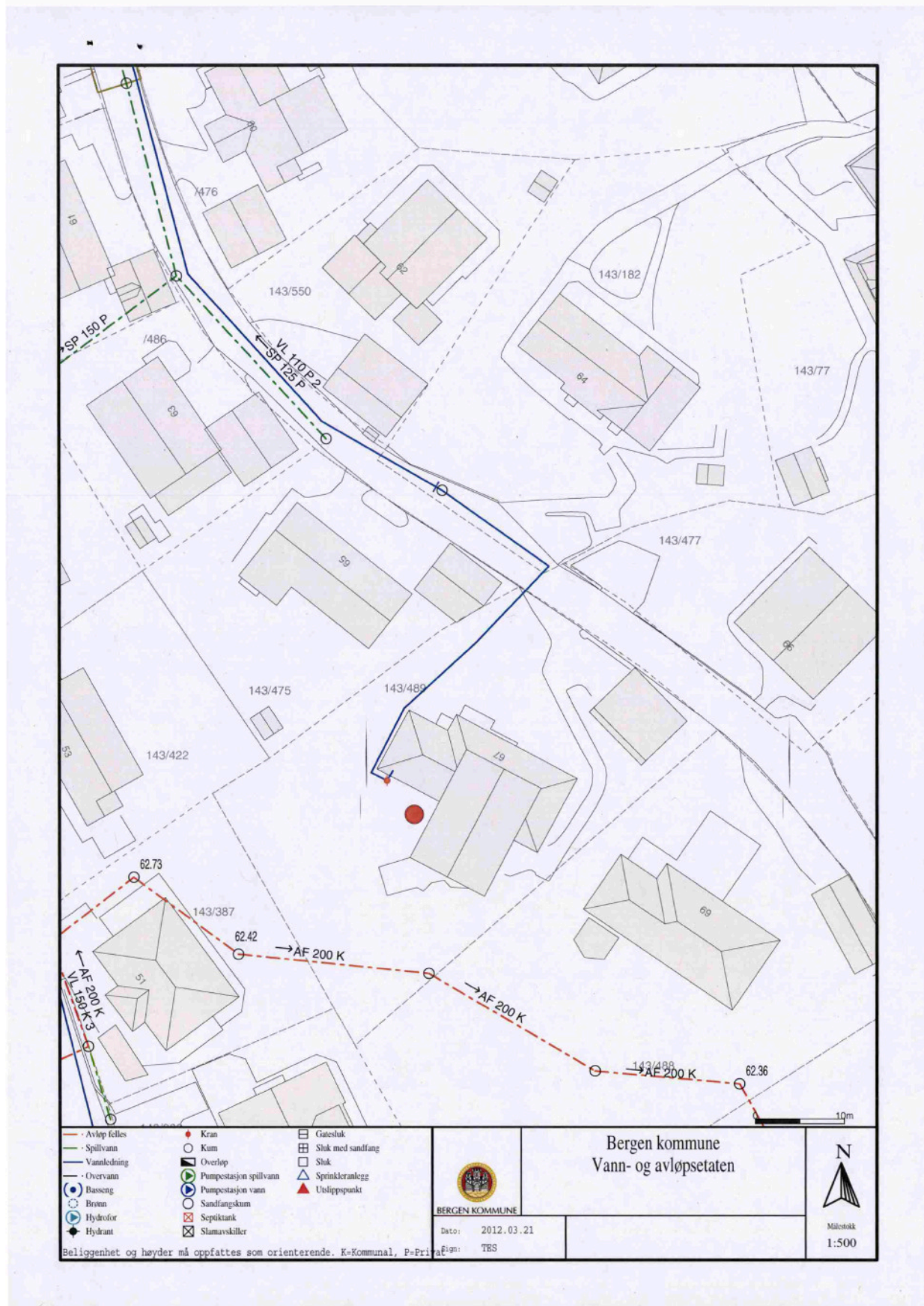
<u>Marit Pile</u> Marit Pile fnr : 240268 [REDACTED] gnr / bnr 143 / 466 signert Dagfinn J. Hauge 120762 [REDACTED]	<u>Kari Helen Thomsen</u> Kari Helen THOMSEN t-270154 [REDACTED] gnr/bnr : 143/642
--	---

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2012/373530/200
Attesterings tidspunkt 2026-07-06 12:53

Side 4 av 5

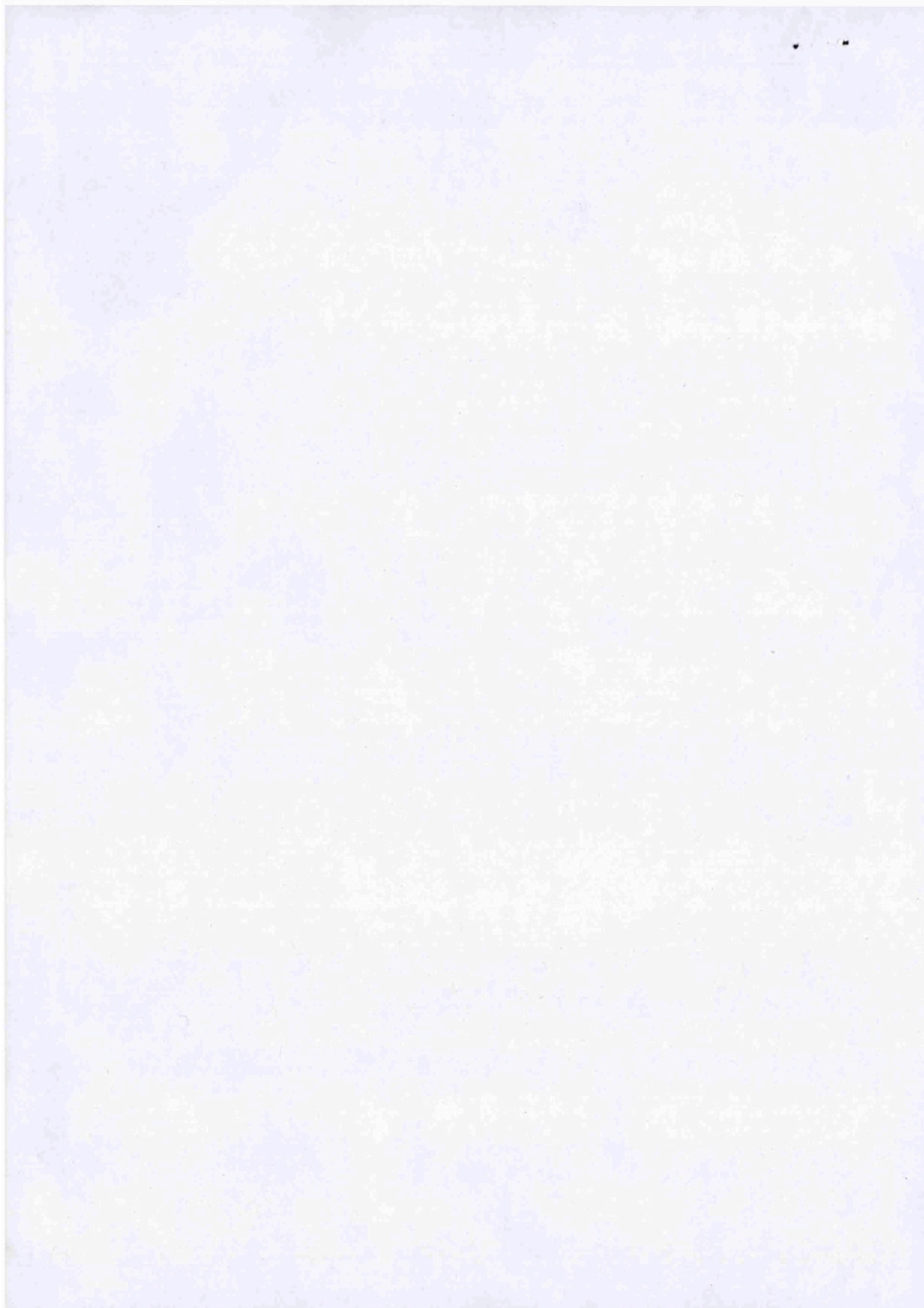


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2012/373530/200
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:53

Side 5 av 5



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2006/3721/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:51

Side 1 av 2

ERKLÆRING

Undertegnede sameiere av privat vann – og kloakkledning, beliggende fra Brøstanesveien til Sundby Hvorupsvei, gir herved eier av eiendommen gnr 143 bnr 986 i Øvre Brøstanesvei, rett til å knytte seg til vår vann-/kloakkledning frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere har gjensidig rett til føre vann- og kloakkledning over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjon når dette er nødvendig. For forvoldt skade i denne anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Alle sameiere har felles vedlikeholdsplikt i den delen av felles vann- og kloakkledning som de selv har nytte av.

Erklæringen skal tinglyses på gnr 143 bnr 986.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune.

Bergen 10.01.06
Vedtaes av eier gnr 143 bnr 986.

Marianne Bjerke
Marianne Bjerke



Doknr: 3721 Tinglyst: 01.02.2006 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Kopiert
Marianne Bjerke*

Atle Færøvik
Atle Færøvik
Eier av gnr 143/641

Borghild Sørheim
Borghild Sørheim
Eier av gnr 143/476

Kjersti Klepsvik
Kjersti Klepsvik
Eier av gnr 143/484

Svein Mathinussen
Svein Mathinussen
Eier av gnr 143/475

Karsten Thomsen
Eier av gnr 143/642
KARSTEN THOMSEN

Artur Johansen
Artur Johansen
Eier av gnr 143/690

Kåre Oppedal
Kåre Oppedal
Eier av gnr 143/465

Per Karl Blytt
Per Karl Blytt
Eier av gnr 143/474

Olav Hella
Olav Hella
Eier av gnr 143/486

Kåre Hellevik
Kåre Hellevik
Marit Hellevik
Eier av gnr 143/550

Roger Krogenæs
Roger Krogenæs
Eier av gnr 143/904

Frank Utne
Frank Utne
Eier av gnr 143/478
FRANK UTNE
TRINE UTNE
Paul Utne

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2006/3721/106
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 12:51

Side 2 av 2

Side 2 – til erklæring vedrørende rett for eier av gnr 143 bnr 986 i Laksevåg om
tilknytning til privat vann og kloakkledning mellom Brøstanesveien og Sundby
Hvorupsvei.

Alf Nordstrand
Siren Nordstrand

Alf Nordstrand
Siren Nordstrand
Eier av gnr 143/547

ØYVIND HAUGE

Øyvind Hauge
Eier av gnr 143/648

Trond Løkland
Marion Løkland

Trond Løkland
Marion Løkland
Eier av gnr 143/652

Jan Berg
Eier av gnr 143/466
~~BENGT MAGLÉN~~
JAN BERG

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2000/4231/106
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 12:51

Side 1 av 2

ERKLÆRING

TINGLYST

16 FEB 2000

Dagboknr. 4231
BERGEN BYFOGDEMBETE

Undertegnede sameiere av privat vann- og kloakkledning, beliggende fra Brøstanesveien til Sundby Hvorupsvei, gir herved eier av eiendommen gnr. 143 bnr. 904 i Laksevåg, Sundby Hvorupsvei 56, rett til å knytte seg til vann-/kloakkledningen frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledninger når dette er nødvendig. For forvoldt skade i denne anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Alle sameiere har felles vedlikeholdsplikt i den delen av fellesledningen som de selv har nytte av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune.

Bergen, 31/1 2000

Atle Færøvik
FILE FÆRØVIK
eier av gnr 143 bnr 641

Trond Løkeland
Trond Løkeland
eier av gnr 143 bnr 652

Borghild Løheim
Borghild LØHEIM
eier av gnr 143 bnr 476

Roy-Age Klepsvik
ROY-AGE KLEPSVIK
Kjersti Klepsvik
KJERSTI KLEPSVIK
eier av gnr 143 bnr 484

Svein Marthinussen
Svein Marthinussen
eier av gnr 143 bnr 475

Randi Huidberts
RANDI HUIDBERTS
eier av gnr 143 bnr 642

Arthur Johansen
Arthur Johansen
eier av gnr 143 bnr 640

Siren Nordstrand
Siren Nordstrand
eier av gnr 143 bnr 547

Håf Nordstrand

Bent Martin
BENT MARTIN
eier av gnr 143 bnr 466

Paul Utne
Paul Utne
eier av gnr 143 bnr 478

Kåre Oppedal
Kåre Oppedal
eier av gnr 143 bnr 465

Per Karl Blytt
Per Karl Blytt
eier av gnr 143 bnr 474

S. Andresen
Svein Andresen
eier av gnr 143 bnr 648

Olav Hella
Olav Hella
eier av gnr 143 bnr 486

Kåre Hellevik
Kåre Hellevik
eier av gnr 143 bnr 550

Kåre Hellevik

Roger Krogenes
ROGER KROGENES
eier av gnr 143 bnr 904



Doknr: 4231 Tinglyst: 16.02.2000 Emb: 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2000/4231/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:51

Side 2 av 2

ERKLÆRING

TINGLYST

16 FEB 2000

Dagboknr. 4231
BERGEN BYFOGDEMBETE

Undertegnede sameiere av privat vann- og kloakkledning, beliggende fra Brøstanesveien til Sundby Hvorupsvei, gir herved eier av eiendommen gnr. 143 bnr. 904 i Laksevåg, Sundby Hvorupsvei 56, rett til å knytte seg til vann-/kloakkledningen frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledninger når dette er nødvendig. For forvoldt skade i denne anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Alle sameiere har felles vedlikeholdsplikt i den delen av fellesledningen som de selv har nytte av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune.

Bergen, 31/1 2000

Marion Løkel.
Atle Kjørsvik
FÅTLE FÆRØVIK
eier av gnr 143 bnr 641

Trond Løkeland
eier av gnr 143 bnr 652

Bent Martin
BENT MARTIN
eier av gnr 143 bnr 466

Borghild Løkeheim
BORGHILD LØKEHEIM
eier av gnr 143 bnr 476

Kjersti Klepsvik
KJERSTI KLEPSVIK
eier av gnr 143 bnr 484

Svein Marthinussen
SVEIN MARTINUSSEN
eier av gnr 143 bnr 475

Randi Heibek
RANDI HEIBECK
eier av gnr 143 bnr 642

Arthur Johansen
ARTHUR JOHANSEN
eier av gnr 143 bnr 640

Siren Nordstrand
SIREN NORDSTRAND
eier av gnr 143 bnr 547

Paul Utne
PAUL UTNE
eier av gnr 143 bnr 478

Kåre Oppedal
KÅRE OPPEDAL
eier av gnr 143 bnr 465

Per Karl Blytt
PER KARL BLYTT
eier av gnr 143 bnr 474

Svein Andresen
SVEIN ANDRESEN
eier av gnr 143 bnr 640

Olav Hella
OLAV HELLA
eier av gnr 143 bnr 486

Kåre Hellevik
KÅRE HELLEVİK
eier av gnr 143 bnr 550

Kan tinglyses
Gjensidige NOR eiendom

TORILL SLEEN
Statsaut. eiendomsmegler

Samt alle
fra
NOR Eiendom



Attestert kopi av dok.nr. 1986/30201/106
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 12:50

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

17.09.86 30201

BYSKRIVEREN I
BERGEN

ERKLÆRING

Undertegnede sameiere av privat vann- og kloakkledning, beliggende fra Brøstanesveien til Sundby Hvorupsvei, gir herved eier av eiendommen gnr. 43 bnr. 652 i Laksevåg, Sundby Hvorupsvei 54, rett til å knytte seg til vann-/kloakkledningen fram til offentlige ledninger. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledninger når dette er nødvendig. For forvoldt skade i denne anledningen kan kreves erstatning etter skjønn.

Alle sammeierne har felles vedlikeholdsplikt i den delen av fellesledningen som de selv har nytte av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune.

Bergen, den 11/9 86 19...

Roy Bjerke
Roy Bjerke
eier av gnr. 43 bnr. 641

Borghild Krogerus
Borghild Krogerus
eier av gnr. 43 bnr. 476

Ingrid Gjesvik
Ingrid Gjesvik
eier av gnr. 43 bnr. 484

Svein Marthinussen
Svein Marthinussen
eier av gnr. 43 bnr. 475

Terje Fredriksen
Terje Fredriksen
eier av gnr. 43 bnr. 642

Arthur Johansen
Arthur Johansen
eier av gnr. 43 bnr. 690

Siren Nordstrand
Siren Nordstrand
eier av gnr. 43 bnr. 547

Gerhard Lyckander
Gerhard Lyckander
eier av gnr. 43 bnr. 466

Paul Utne
Paul Utne
eier av gnr. 43 bnr. 478

Kåre Oppedal
Kåre Oppedal
eier av gnr. 43 bnr. 465

Per K. Blytt
Per K. Blytt
eier av gnr. 43 bnr. 474

Svein Huse Andersen
Svein Huse Andersen
eier av gnr. 43 bnr. 640

Olav Hella
Olav Hella
eier av gnr. 43 bnr. 486

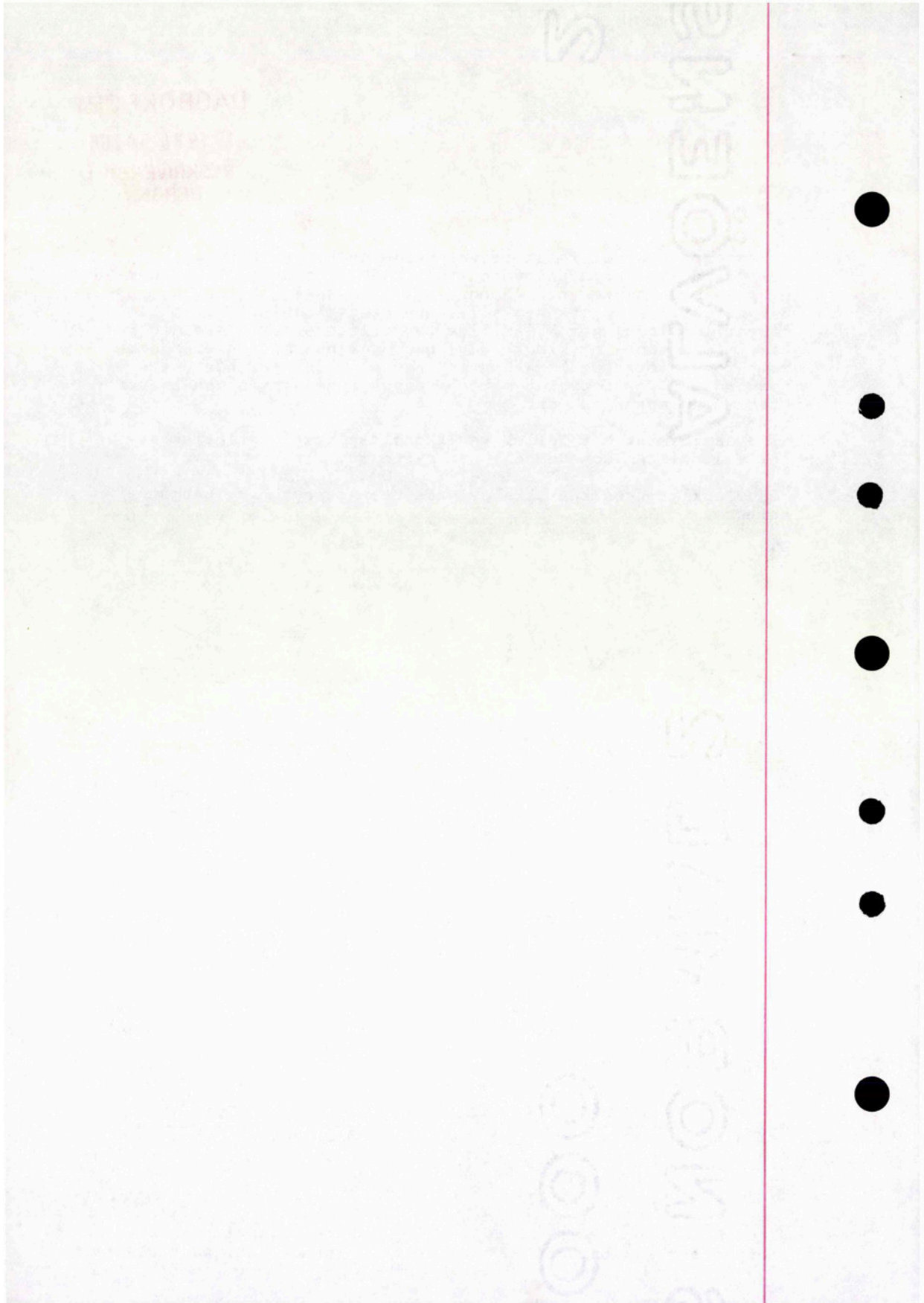
Kåre Hellevik
Kåre Hellevik
eier av gnr. 43 bnr. 550

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1986/30201/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:50

Side 2 av 2



DAGBOKFØRT

02.05.86 14160

BYSKRIVEREN I
BERGEN

ERKLÆRING

Undertegnerne som er sameiere av privat vannledning beliggende i Brøstanesveien til Sundby Hvorupsvei, gir eiendommen g nr 43 b nr 666 i Laksevåg Kåre Nygård bruksrett til vannledning i Brøstanesveien. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre vannledning over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledninger når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledningen kan kreves erstatning etter skjønn.

Alle sameierne har felles vedlikeholdsplikt i den delen av fellesledningen som de selv har nytte av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av BERGEN kommune.

Bergen, den

Amund Bjørke Asbjørn Bjørke Svein Ole Anden
(eier av g nr 43 b nr 641) (eier av g nr 43 b nr 648)

Vigdis Fredriksen Terje Fredriksen Johannes E. Tvedt Evelyn Tvedt
(eier av g nr 43 b nr 642) (eier av g nr 43 b nr 550)

Paul Ulm Rune Sjø
(eier av g nr 43 b nr 478) (eier av g nr 43 b nr 474)

Olav Høen Kåre Nygård
(eier av g nr 43 b nr 486) (eier av g nr 43 b nr 666)

~~[Signature]~~
(eier av g nr 43 b nr 488) (eier av g nr b nr)

Borghild Røgenes
(eier av g nr 43 b nr 476) (eier av g nr b nr)

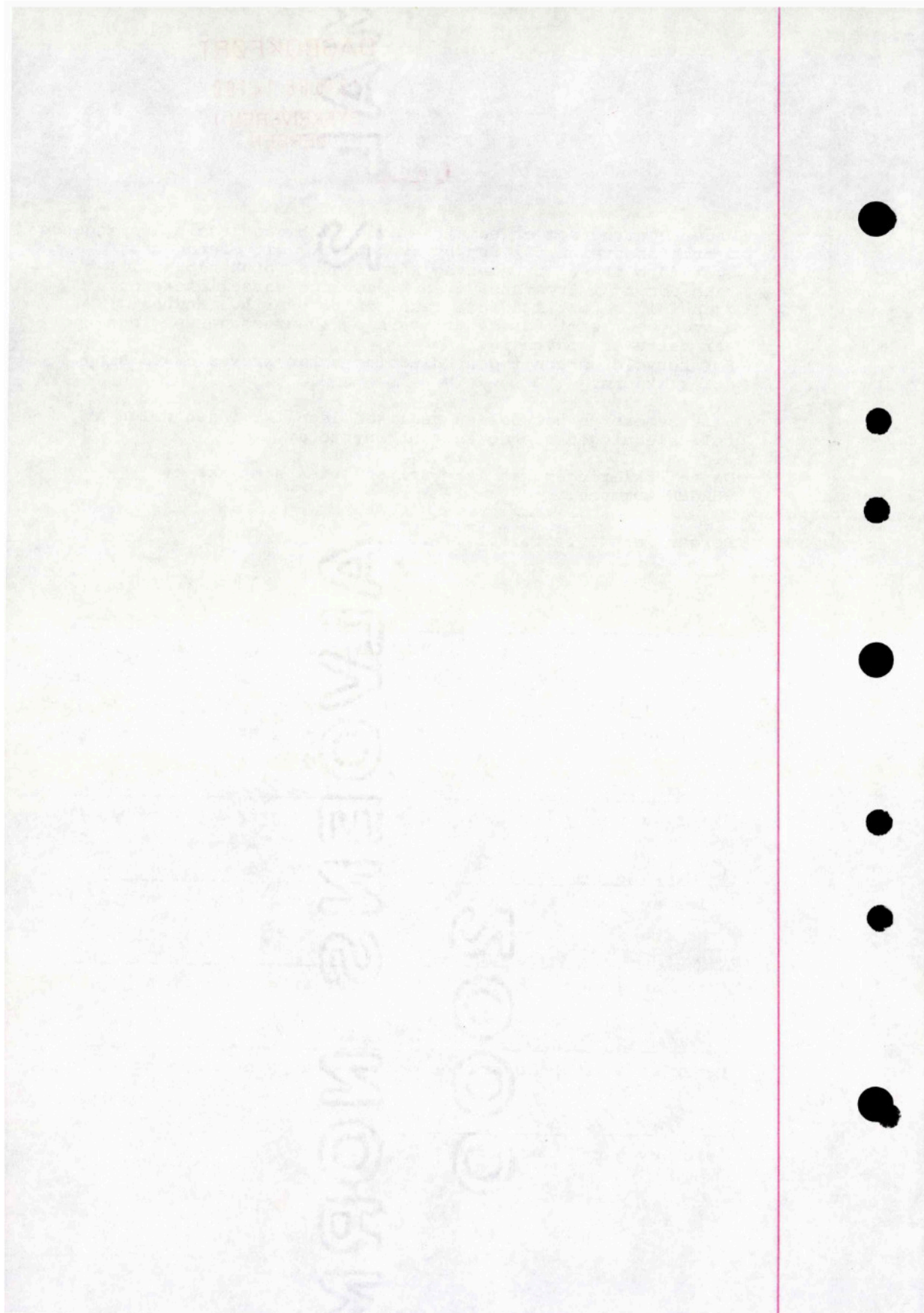
Ingvald Gjesvik
(eier av g nr 43 b nr 484)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1986/14160/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:50

Side 2 av 2



ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

30.04.86 13980

BYSKRIVEREN I
BERGEN

Undertegnerne som er sameiere av privat vannledning beliggende i Brøstanesveien til Sundby Hvorupsvei, gir eiendommen g nr 43 b nr 255 i Laksevåg Olger Christoffersen bruksrett til vannledning i Brøstanesveien. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre vannledning over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledninger når dette er nødvendig.

For forvoldt skade i den anledningen kan kreves erstatning etter skjønn.

Alle sameierne har felles vedlikeholdsplikt i den delen av fellesledningen som de selv har nytte av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av BERGEN kommune.

Bergen, den

Astrid Bjerke
(eier av g nr 43 b nr 641)

Svein Oge Andersen
(eier av g nr 43 b nr 648)

Romy Gjølke
(eier av g nr 43 b nr 641)

Ingvald Gjølke
(eier av g nr 43 b nr 484)

Vigdis Fredriksen Teige Fredriksen
(eier av g nr 43 b nr 642)

Johannes F. Teige's Evelyn Teige
(eier av g nr 43 b nr 550)

Paul Ulfen
(eier av g nr 43 b nr 478)

Per Hånslytt
(eier av g nr 43 b nr 474)

Olav Hella
(eier av g nr 43 b nr 486)

Olger G. Hella
(eier av g nr 43 b nr 255)

~~Greta Warkentin~~
(eier av g nr 43 b nr 475)

(eier av g nr 43 b nr)

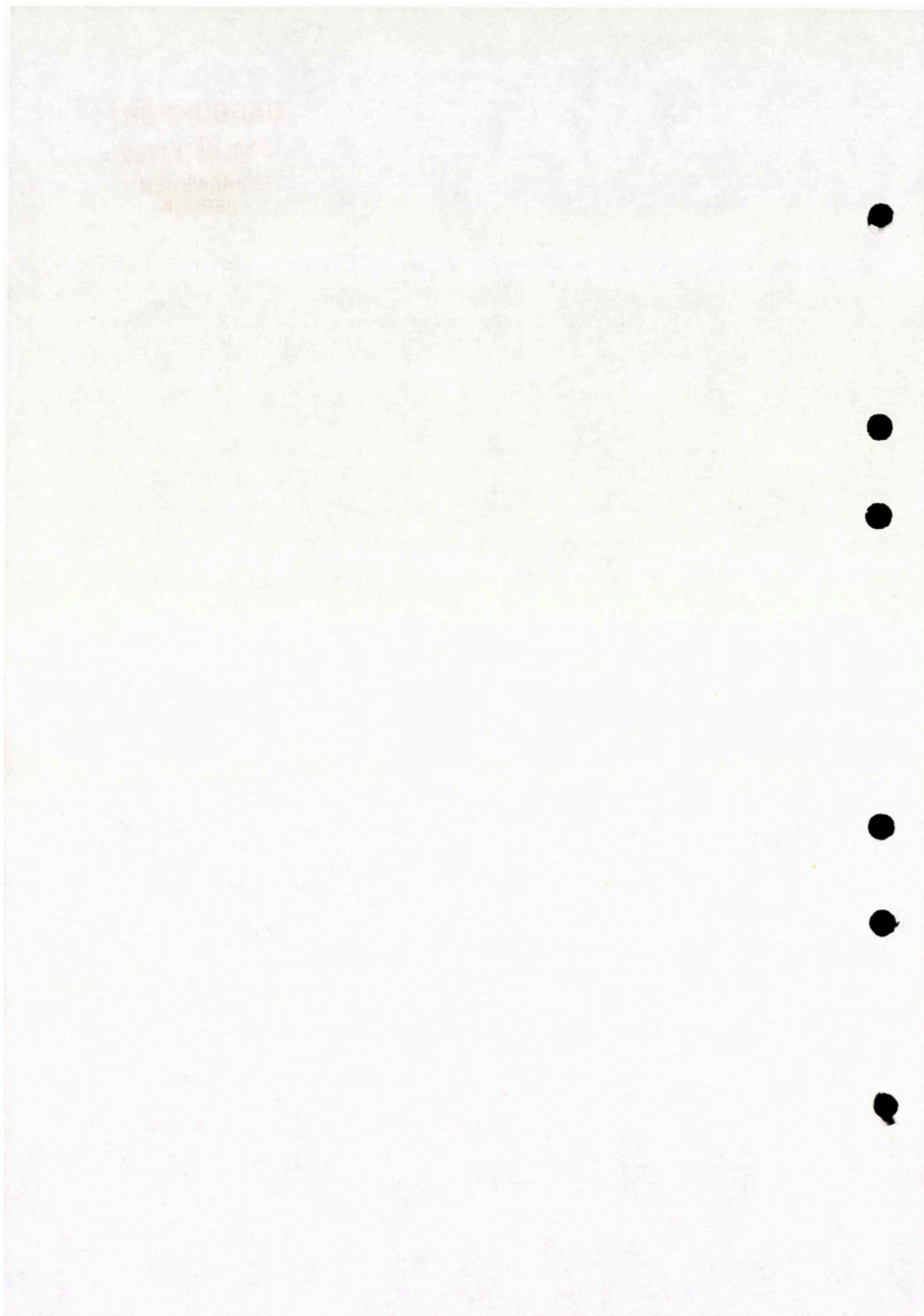
Borghild Kjøenes
(eier av g nr 43 b nr 476)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1986/13980/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:50

Side 2 av 2



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1985/31041/106
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 12:49

Side 1 av 3

ERKLÆRING.

DAGBOKFØRT
04.10.85 31041
BYSKRIVEREN I
BERGEN

På vegne av sameierne av privat vann- og kloakkledning beliggende fra Brøstanesveien til Sundby Hvorupsvei, gir jeg i henhold til fullmakt datert 28.03.1985 tillatelse til at eier av eiendommen gnr. 43 bnr. X i Laksevåg får rett til å knytte seg til vann-/kloakkledningen frem til offentlige ledninger. Samtlige parselleiere har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over hverandres eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledninger når dette er nødvendig. For forvoldt skade i denne anledningen kan kreves erstatning etter skjønn.

Alle sameierne har felles vedlikeholdsplikt i den delen av fellesledningen som de selv har nytte av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune.

5000 Bergen, den 26/9-85

Sigmund Krogenæs
Sigmund Krogenæs

Rett kopi bekreftes:

Bjørn Gjelsvik
Advokat Bjørn Gjelsvik M.N.A.

X, parsell av bnr. 6

[Signature]

Eier av bnr 43 - bnr 6

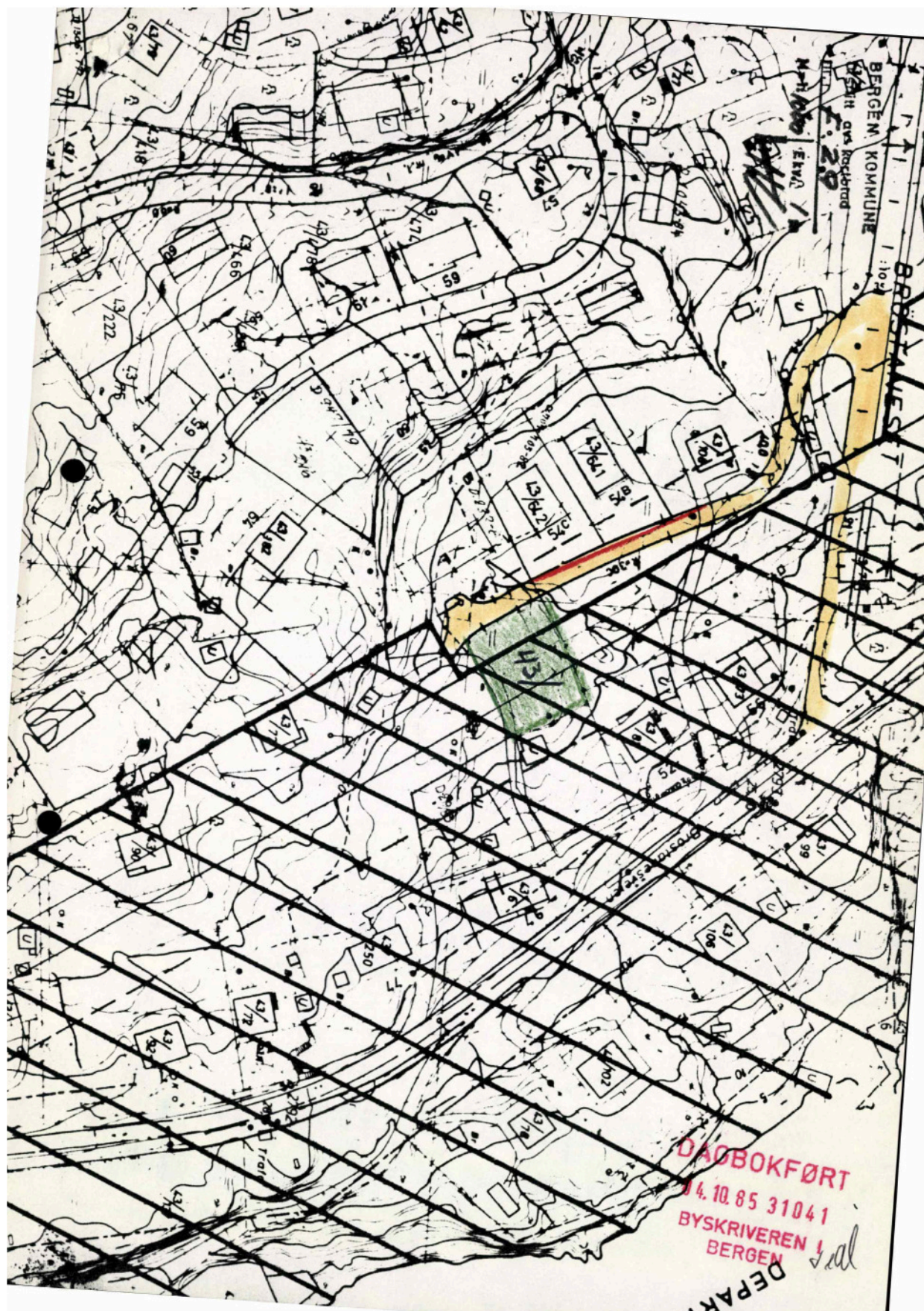
Se vedlagt kart

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1985/31041/106
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 12:49

Side 2 av 3

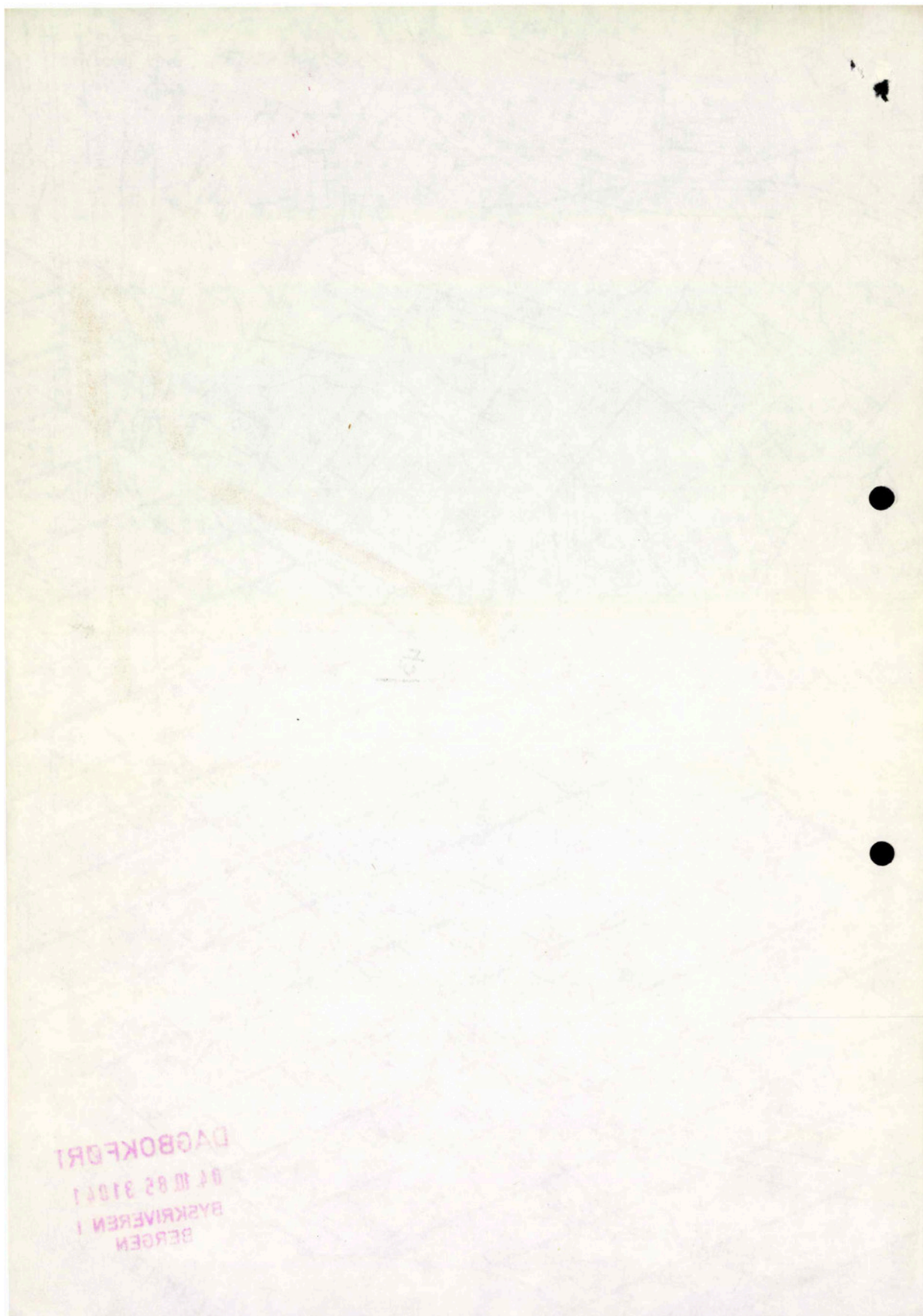


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1985/31041/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:49

Side 3 av 3



DAGBOKFØRT
04.10.82 31041
BYSKRIVEREN I
BERGEN

ERKLÆRING

Øvrebø byggelag gir herved Svein Åge Andresen, eier av ~~parcell~~ ¹⁹² av gnr.43, bnr ~~6~~ i Laksevåg/bergen rett til å knytte seg til den felles vann og kloakkledning som er opparbeidet av byggelaget.

Tilknytningssummen kr 12.000,- pr. enhet betales innen 25. april 1984 til Sigmund Krogenæs, kto. nr 8401.10.47520.

Svein Åge Andresen er kjent med at alle brukere av vann og kloakkledningene har felles velikeholdsplikt til den del av felles ledningene som de selv har nytte av.

Bergen, 9.mars 1984

Sigmund Krogenæs
Formann
Øvrebø Byggelag

Sigmund Krogenæs

Svein Åge Andresen
Svein Åge Andresen

(Signature)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1984/8110/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:49

Side 2 av 3

<u>Borghild Krogenæs</u> <u>Sigmund Krogenæs</u>	43.476
Sigmund Krogenæs	
<u>Paul Utne</u>	43.478
Paul Utne	
<u>Karl M. Karlsen</u>	43.474
Karl M. Karlsen	
<u>Svein Marthinussen</u>	43.475
Svein Marthinussen	
<u>Ingrid Gjelsvik</u>	43.484
Ingrid Bjørn Gjelsvik	
<u>Olav Hella</u>	43.486
Olav Hella	

Johannes Tvedterås	
<u>Evelyn Tvedterås</u>	
<u>Johannes E. Tvedterås</u>	43.550
Alf Nordstrand	
<u>Alf Nordstrand</u>	43.547
<u>Sverre Svendsen</u>	43.42
Sverre Svendsen	
<u>Kåre Oppedal</u>	43.465
Kåre Oppedal	

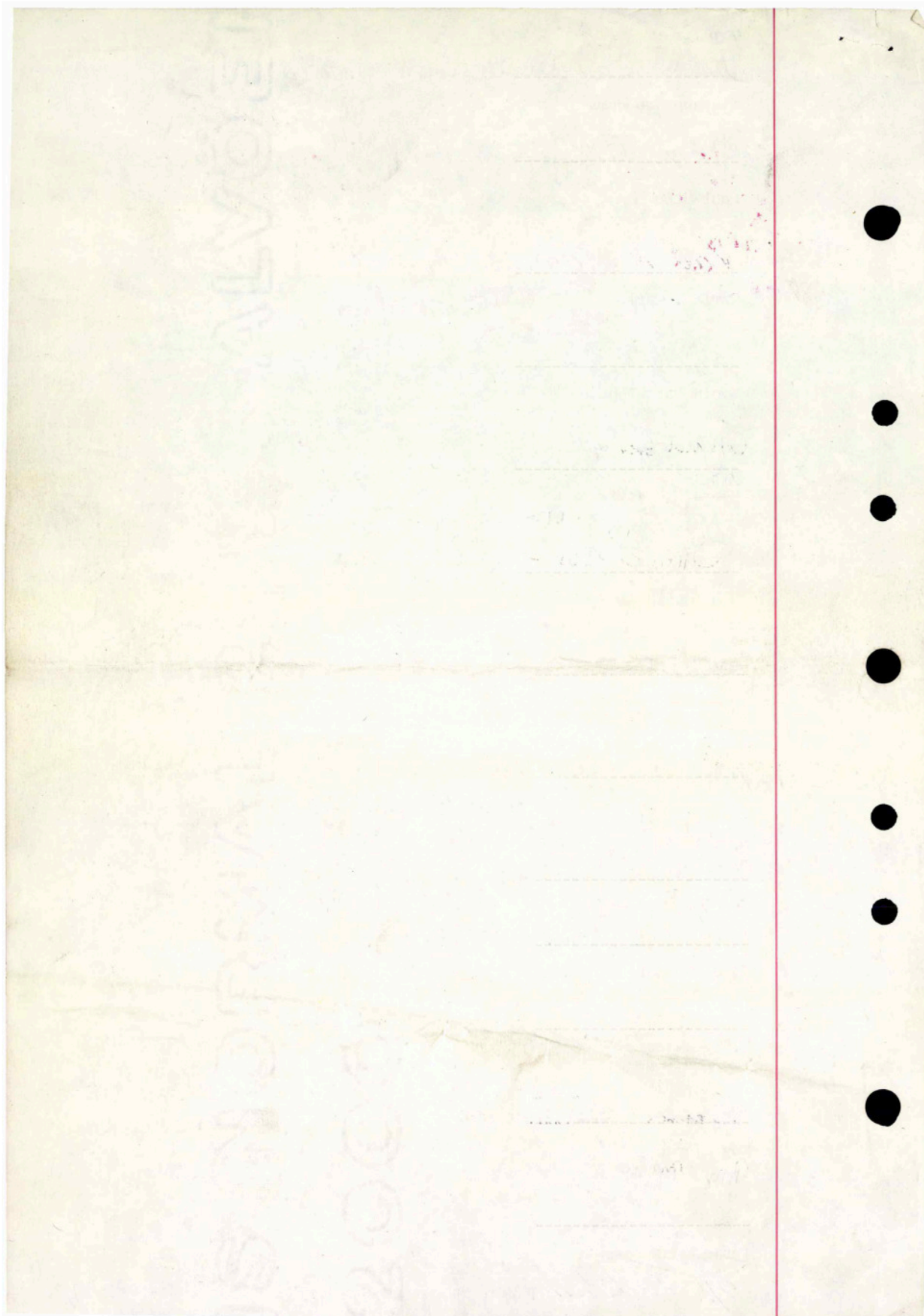
G. Lykanger	
<u>Gjerd Bjørke</u>	43.466
Roy Bjørke	
<u>Arvid Bjørke</u>	43.641
Terje Fredriksen	
<u>Terje Fredriksen</u>	43.642
Vigdis Fredriksen	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1984/8110/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:49

Side 3 av 3



DAGBOKFØRT

24. APR 80 10059

BYSKRIVEREN I
BERGEN

ERKLÆRING

Eier av gnr. 43, bnr. 550 Johannes Egil Tvedterås gis herved rett til tilknytting på vår private vannledning tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknyttingen medfører plikt til felles vedlikehold.

Eier av gnr. 43, bnr. 475

Svein Marthinussen

Eier av gnr. 43, bnr. 476

Sigmund Krogenæs, Borghild Krogenæs

Eier av gnr. 43, bnr. 478

Paul Utne

Eier av gnr. 43, bnr. 474

Karl M. Karlson

Eier av gnr. 43, bnr. 484

Ingrid Gjelsvik

Eier av gnr. 43, bnr. 486

Olav Hella

Eier av gnr. 43, bnr. 547

Alf Nordstrand, Siren Nordstrand

Eier av gnr. 43, bnr. 466

Gerhard Lychander

Eier av gnr. 43, bnr. 465

Kåre Oppedal

Eier av gnr. 43, bnr. 42

Sverre Svendsen

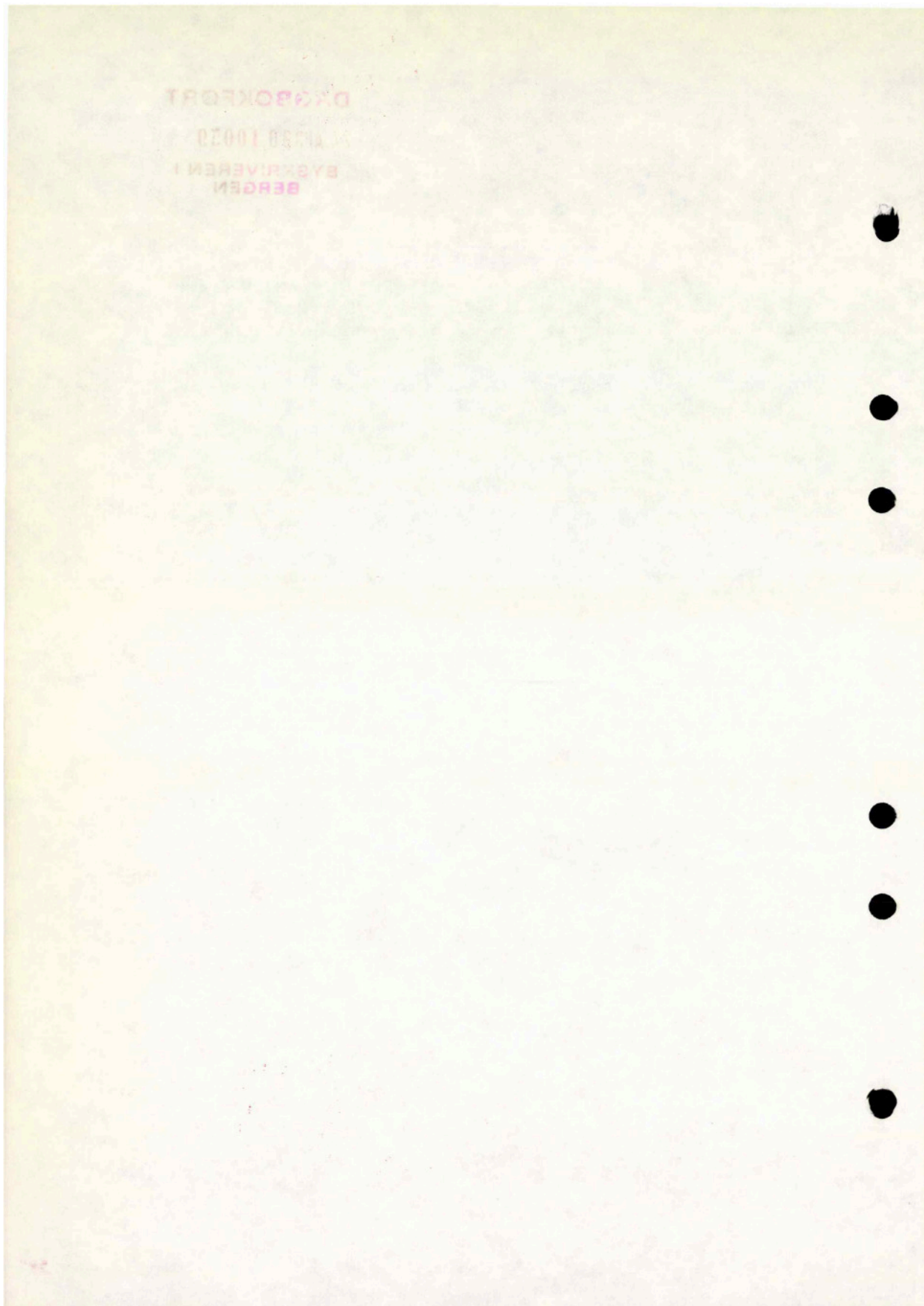
Bergen, 16. april 1980

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1980/10059/106
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 12:49

Side 2 av 2



DAGBOKFØRT

08.0KT79 22769

BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Å R I N G

parsell av som har fått bnr. 547,
 Eier av gnr. 43, bnr. 42 Alf Nordstrand gis herved rett
 til tilknytting på vår private vannledning ^{og kloakk} tilknyttet
 offentlig vannverk.
 Tilknyttingen medfører plikt til felles vedlikehold.

Lates

Eier av gnr. 43, bnr. 475	<i>Svein Marthinussen</i> Svein Marthinussen
Eier av gnr. 43, bnr. 476	<i>Sigmund Krogenes Borghild Krogen</i> Sigmund Krogenes, Borghild Krogen
Eier av gnr. 43, bnr. 478	 Paul Utne
Eier av gnr. 43, bnr. 474	<i>Karl M. Karlsen</i> Karl M. Karlsen
Eier av gnr. 43, bnr. 484	<i>Ingrid Gjelsvik</i> Ingrid Gjelsvik
210 Eier av gnr. 43, bnr. 486	<i>Olav Hella</i> Olav Hella

Bergen 6. april 1979

Alf Nordstrand
Svein Nordstrand
(Eier av gnr. 43. bnr. 547)

ERKLÆRING.

Dagb. nr.
14595 . - 1.7.76
Bergen byskriverembete

Eier av gr.nr. 43, br.nr. 27 Odd Andersen og gr.nr. 43, br.nr. 26 P. Pedersen og gr.nr. 43, br.nr. 25 Sigurd Thorsen gis herved rett til tilknytting på vår private vannledning tilknyttet offentlig vannverk. Tilknytting medfører plikt til felles vedlikehold.

Bergen, den 28. juni 1976.

Eier av gr.nr. 43 br.nr. 475

Svein Marthinussen
.....
Svein Marthinussen

Eier av gr.nr. 43 br.nr. 476

Sigmund Krogenes
.....
Sigmund Krogenes

Eier av gr.nr. 43 br.nr. 478

Paul Utne
.....
Paul Utne

Eier av gr.nr. 43 br.nr. 479

Karl M. Karlsen
.....
Karl M. Karlsen

Eier av gr.nr. 43 br.nr. 481

Roy Bjerke
.....
Roy Bjerke



Attestert kopi av dok.nr. 1975/9846/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:48

Side 1 av 2

Skjote med kr. 80,- 13/5-75 kr.

Dagb. nr.
09846 13.5.75
Bergen byskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede ALF OG MARGIT HERMANSEN

ALF HERMANSEN f. 9-10-1919. MARGIT HERMANSEN født 23-2-1921
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til ASTRID BJERKE f. 17-5-52

adr. 5073 SKÅLEDIKNESET ROY BJERKE født 8-10-48
(Datum og årstall)

PARSELL av min/vår eiendom ØREBØ

g.nr. 43 br.nr. 216 av skyld mk. i BERGEN - LAKSEVÅG herred¹)

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. BRULLUPSGAVE

som er avgjort på omforenet måte.

TOMTEN SOM ER EN GAVE TIL DATTER.

OG SVIGERSØNN, VERDSETTES TIL KR. 7000.-

VED OVERDRAGELSEN AV PARSELLEN ER DET

INNGÅTT FØLGENDE AVTALE.

GJERDEPLIKT ROND PARSELLEN PÅVILER

EIERNE.

EIERNE SAMTYKKER I IKKE Å ARBEIDE PÅ

SØN OG HELLIGDAGER.

UTGIFTER MED OVERDRAGNINGEN BELASTES

EIERNE.

PARSELLEN har fått ER PÅ BAK 484.

Roy R. Bjørke

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1975/9846/106
Attestingstidspunkt 2026-07-06 12:48

Side 2 av 2

Skolevikneset den 2/5 25

Alf Tumsen
(Uttederens underskrift)

Uttederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Sigmund Skogman
(Navn)
Alder: 31 år 15/9-43
Adr.: Brøstanesveien 54,
5075 Skolevikneset

Karsten Tensen
(Navn)
Alder: 31 år 14/9-43
Adr.: Høbergveien 69d,
5008, Bergen

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til einedommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Skolevikneset den 2/5 25

Margit Hermansen
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Sigmund Skogman
(Navn)
Alder: 31 år 15/9-43
Adr.: Brøstanesveien 54,
5075 Skolevikneset

Karsten Tensen
(Navn)
Alder: 31 år 14/9-43
Adr.: Høbergveien 69d,
5008, Bergen

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Vedlegg

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

08.OKT79 22768

BYSKRIVEREN I
BERGEN

Undertegnede som eiere av gnr. 43 bnr. 475, 476, 478, 474, 484, 486, 465, 466, 547, 42 i Bergen kommune, Laksevåg, har felles kloakkledning fra sine respektive eiendommer og fram til offentlig ledning. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre kloakkledning over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningen når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningen de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Anleggsseksjonen.

Per Althinsen
.....
(eier av gnr.43 bnr.475)

Rolf Ulme
.....
(eier av gnr.43 bnr. 478)

Ingrid Gjelvik
.....
(eier av gnr.43 bnr. 484)

Kåre Oppeid
.....
(eier av gnr.43 bnr.465)

Børre Nordstrand
.....
(eier av gnr.43 bnr. 547)

Borghild Krogerus
Sigmund Krogerus
.....
(eier av gnr.43 bnr.476)

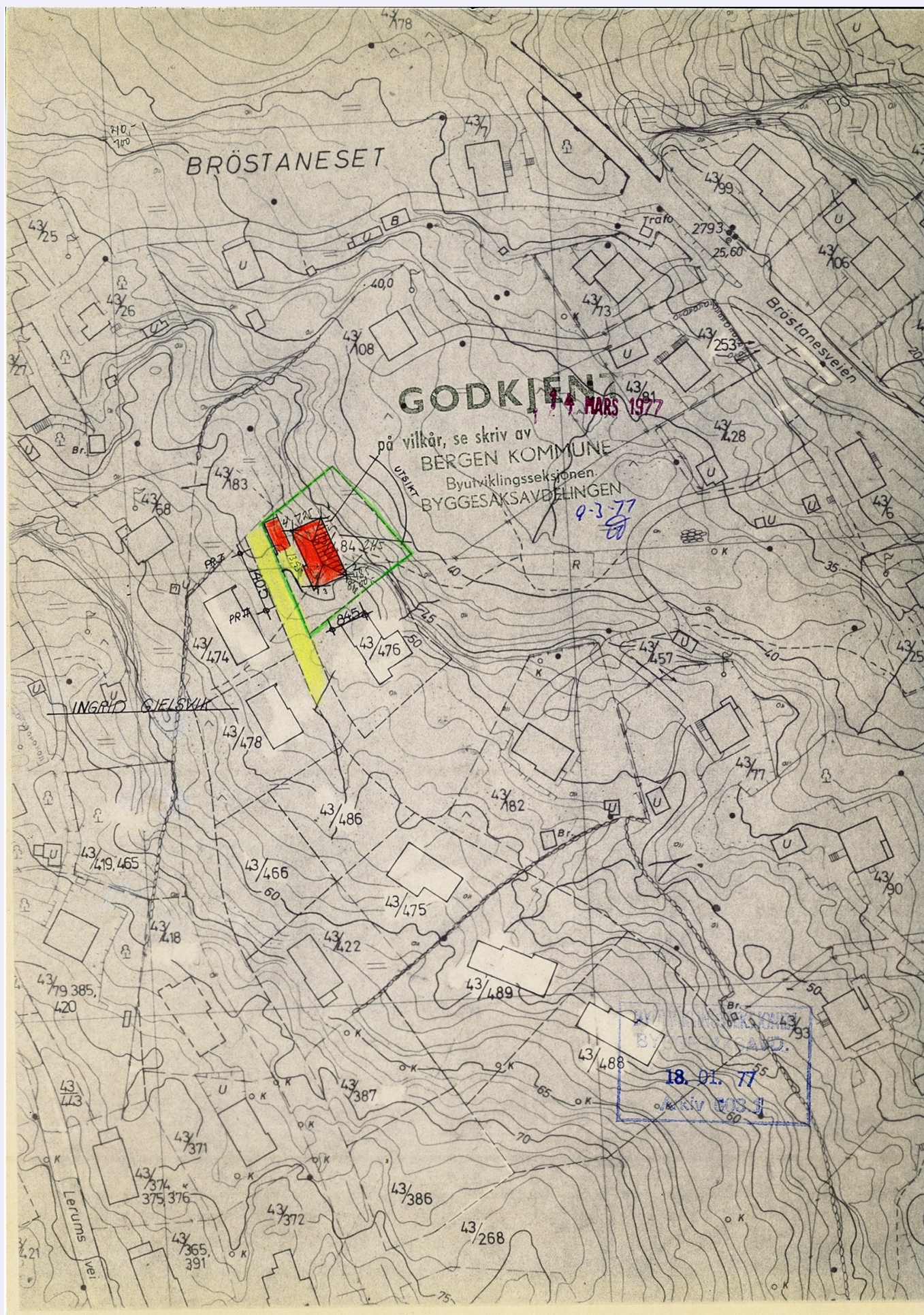
Karl M. Karlsen
.....
(eier av gnr.43 bnr. 474)

Ola Sella
.....
(eier av gnr.43 bnr. 486)

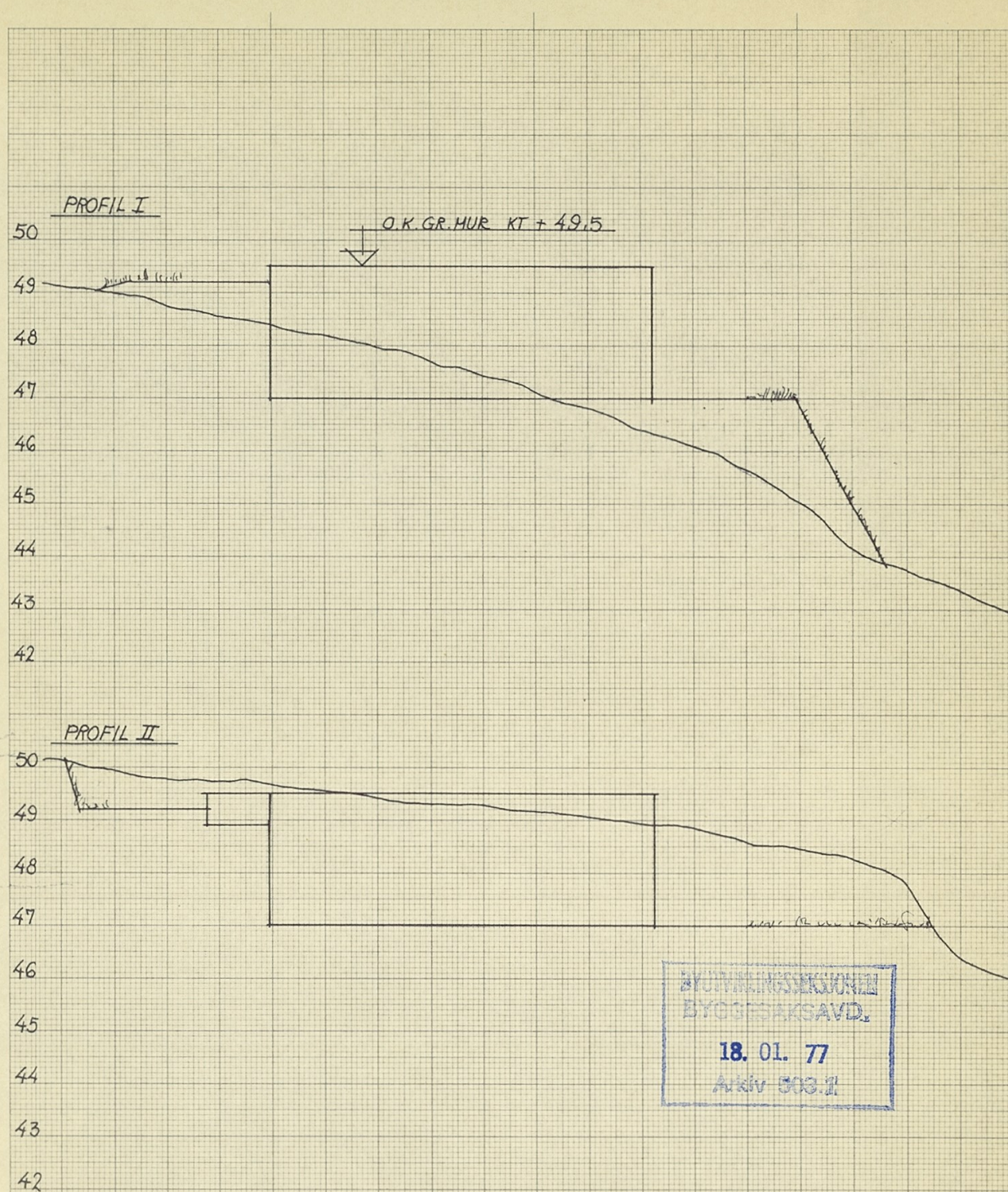
Georg Gjelvik
.....
(eier av gnr.43 bnr. 466)

Sverre Sævi
.....
(eier av gnr.43 bnr. 42)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



TERRENGPROFILER

BYGGH : SIGRID GJELSVIK

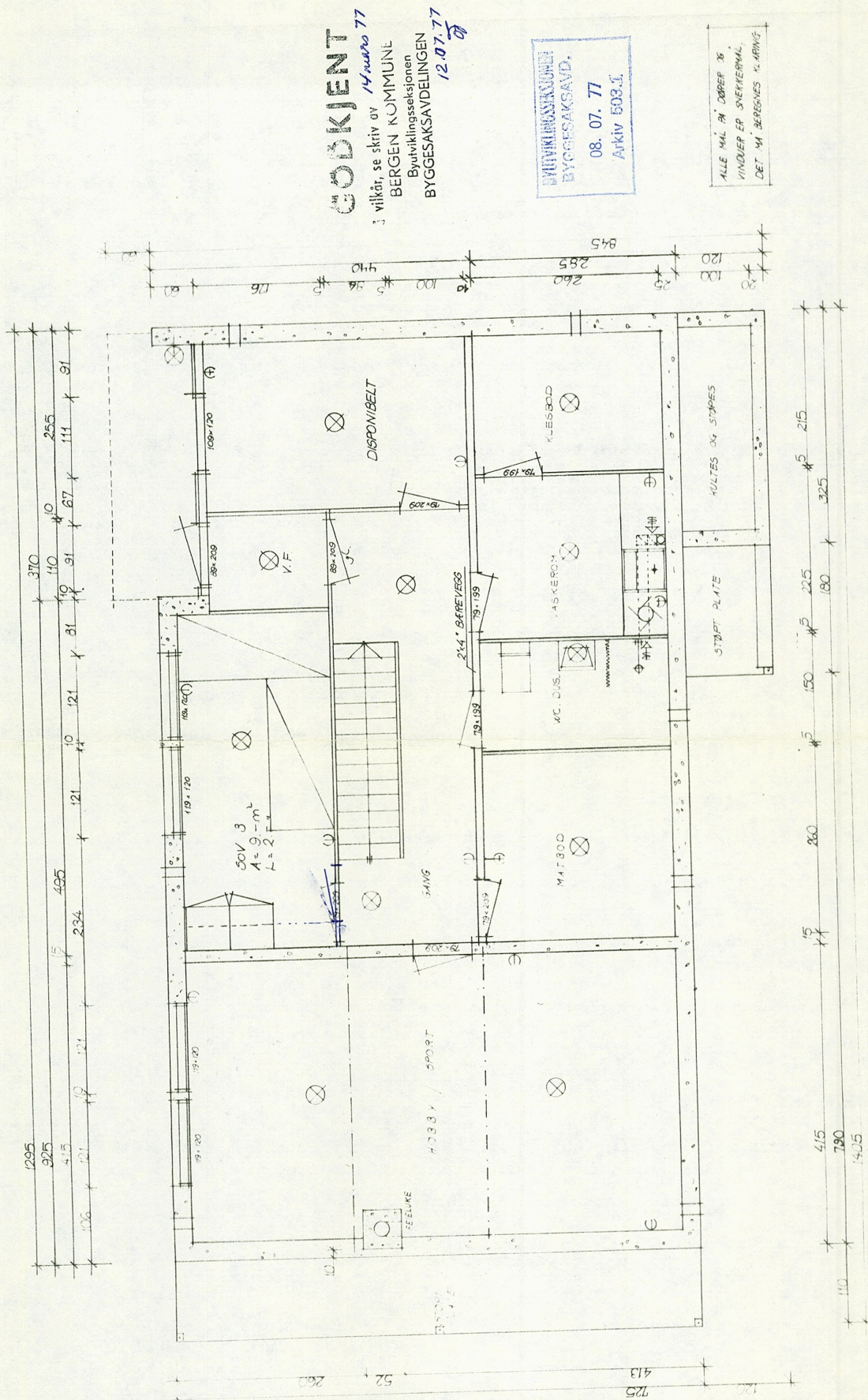
NAVARENDE TERRENG ~~~~~

PLANERT - - - utkast

M = 1:100

DATO: 6.1.77

Vedlegg: Kommunalinformasjon



3 vilkår, se skriv av
 BERGEN KOMMUNE
 Byutviklingssaksjonen
 BYGGESAKSAVDELINGEN
 12.10.77
 14. mars 77

08. 07. 77
Arkiv 503.I

ALLE MAL PÅ DØDER OG
VINDUER ER SNEKKERMAL,
DET MÅ BEREKNES KLARING

KJELLERPLAN
M. 1:50

INGRID GJELSVIK

SLIP

----- tegning kan kun benyttes i forbindelse med materielle leveranser fra firma AKSEL BRUVIK

Hand-drawn architectural floor plan of a house.

Room Labels and Dimensions:

- KØKKEN:** A = 10.6 m, L = 2.2 m
- STUE:** A = 35.4 m, L = 10.2 m
- SOV 1:** A = 9.9 m, L = 1.6 m
- SOV 2:** A = 6.4 m, L = 1.1 m
- B:** Bathroom
- WC:** Toilet
- BALKONG:** Balcony
- SPORTSBOD:** Sports room

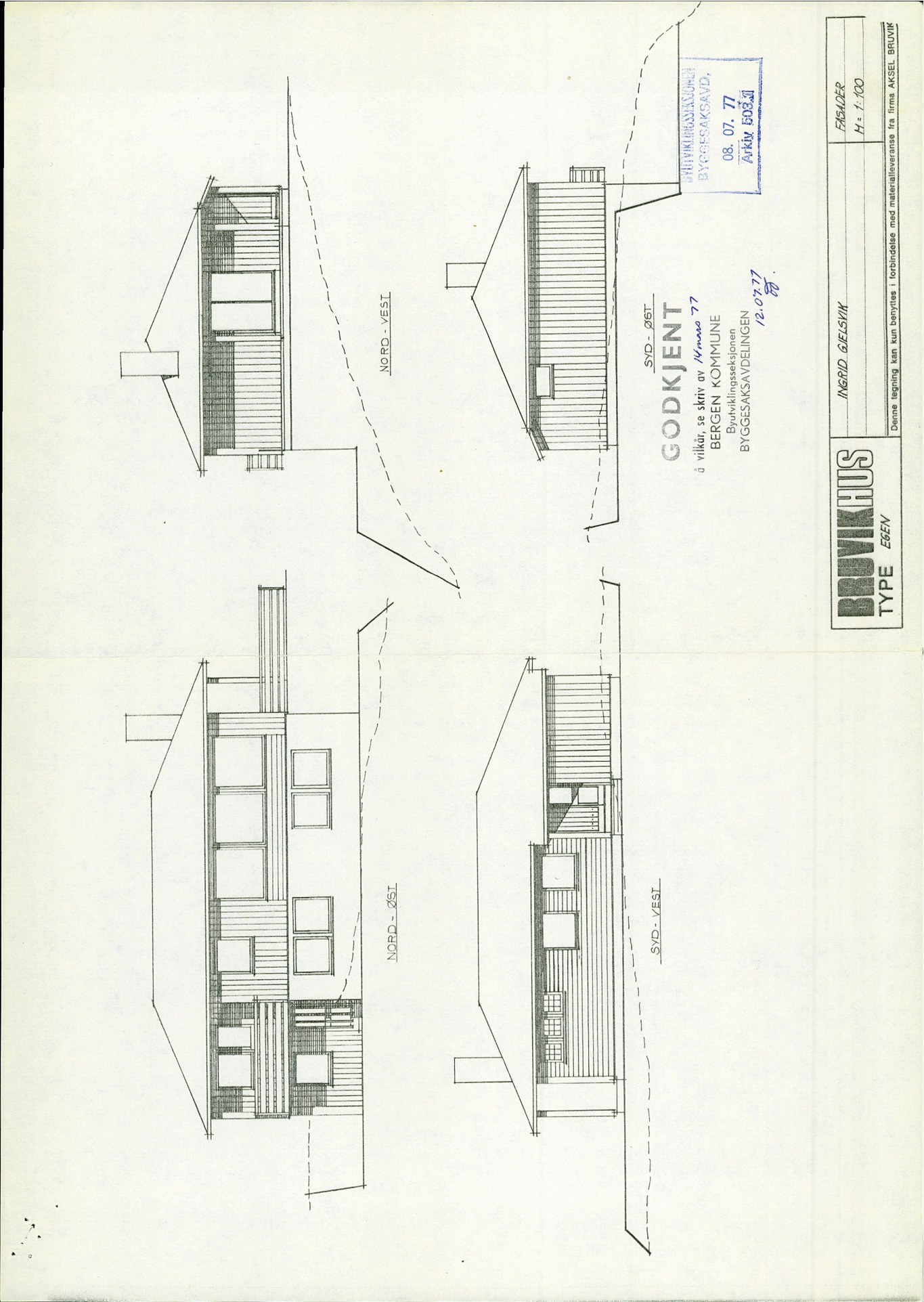
Dimensions (m):

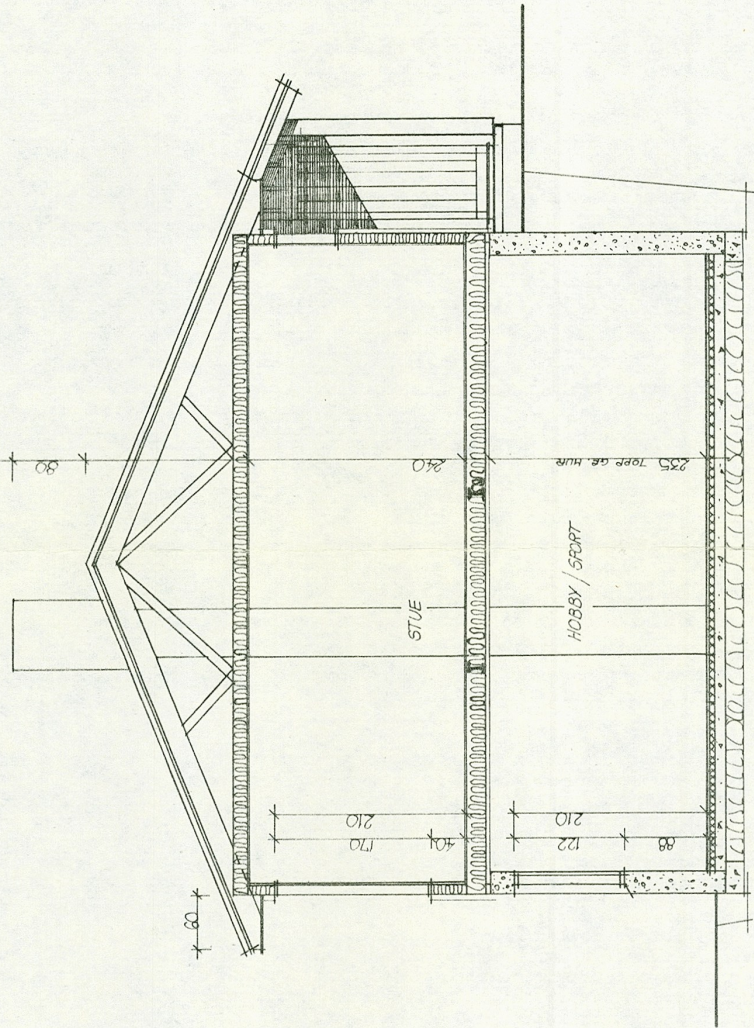
- Overall width: 37.0
- Overall length: 32.0
- Living area width: 19.20
- Kitchen width: 2.20
- Bedroom 1 width: 1.60
- Bedroom 2 width: 1.10
- Bathroom width: 1.60
- Toilet width: 1.10
- Sports room width: 1.60

Table of Dimensions:

Part	Width (m)	Length (m)	Area (m²)
STUE	19.20	10.20	195.84
KØKKEN	2.20	10.60	23.32
SOV 1	1.60	9.90	15.84
SOV 2	1.10	6.40	7.04
B	1.60	1.60	2.56
WC	1.10	1.10	1.21
BALKONG	1.60	1.60	2.56
SPORTSBOD	1.60	1.60	2.56

Stamp: BYGGESAKSBEHANDLING, 08. 07. 77, Arkiv 503.1





GODKJENT

nå villkår, se 1. av
LØRGEN KOMMUNE
Byutviklingssesjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
12.07.77

BYUTVIKLINGSSAKSOMRÅDET
BYGGESAKSAVD.
08. 07. 77
Arkiv 503.1

BRUVIKHUS
TYPE EGEN

INGRID ØIE SVIK

SWIT
H= 1.50

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Oppdragsnr: 2712260149 / Trude Gunnlaugsson, tlf. 48888401

Sundby-Hvorups vei 58, 5178 Loddefjord

Gnr. 143, bnr. 484 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 besiktiget 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)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

