

Æ

Olsvikveien 146

5184 Olsvik · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Melissa Larsen Boge

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

91 39 42 82

mlb@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E



Ina Merethe Sande Sætre

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

40 76 16 99

ims@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	118
Kort om oss	193

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Olsvikveien 146, 5184 Olsvik

MATRIKSEL

Gnr. 141 Bnr. 24 og Gnr. 141 Bnr. 41 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 116 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 112 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 59 kvm

AREAL

Primærom: 112 kvm, Bruksareal: 116 kvm, BRA-i: 112 kvm, BRA-e:

4 kvm, TBA: 59 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1940

TOMT

Eiet tomt 1512 kvm

Tomten er stor og usjenert med fin utsikt til både sjø og fjell. Ellers er den fint opparbeidet med fine terrasser og planter med alt fra rips, solbær, epler og plommer.

Det ble i tillegg oppgradert med nye murer fra 2022.

PRISANTYDNING

4 150 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Arnt Stian Warholm Takstdato: 09.10.24 15:13

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 103 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 150 000,-))

kr 104 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 254 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 270 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 497 pr. år Inkl eiendomsskatt, vann og avløp, samt renovasjon.

EIER

Björg Larsen

Beskrivelse

PARKERING

Parkeringsplass på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Olsvikveien 146! Denne eneboligen er sentralt plassert i Bergen Vest. Beliggenheten er perfekt for de fleste, med kort vei til det meste man trenger. Nærområdet er barnevennlig med skoler og barnehager, og i tillegg er Vestkanten kjøpesenter med mange fasiliteter og servicetilbud bare få minutters kjøring unna.

Er du glad i å bevege deg, finnes både Olsvikhallen og Olsvik idrettsplass i gangavstand fra boligen. Treningssenter som Evo Godvik, SATS på Vestkanten, Sprek & Blid i Drotningstveit og Inshape i Olsvik, er også like i nærheten. Frister det mer å bevege seg ute i fri natur, er det flere flotte turmuligheter i området. Det er blant annet kort vei til Lyderhorn, som er et av byens populære fjell.

Vannkanten Badeland er få minutters kjøretur unna, og om det er interessant å drive med idrett, så tilbyr Kjøkkelvik IL og Olsvik IL både håndball, fotball og turn. Av barnehager er det flere å velge mellom, blant annet Kidsa Olsvikfjellet og Godvik barnehage. Når barna vokser opp kan de fortsette på Olsvik skole og Olsvikåsen videregående skole.

Av nærmeste dagligvare finner du Kiwi Olsvik, og like i nærheten ligger også Coop Ekstra Olsvik. Om du tar den korte kjøreturen til Vestkanten Storsenter, vil du ha et bredt utvalg av andre butikker og fasiliteter. Her finner du mange ulike klesbutikker, matbutikker, frisør, vinmonopol og koselige spisesteder. Her er også Loddefjord terminal. Frister det å besøke Bergen sentrum,

kan buss nr. 40 ta deg til sentrumskjernen på ca. 15-20 minutter.

Ønsker du å bo i et barnevennlig område med nærhet til det meste vil boligens beliggenhet passe perfekt til deg!

TOMT

Eiet tomt, 1512 kvm

Areal er hentet fra skyldskifte og seeiendom og må kun ansees som et estimat. Avvik kan forekomme.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Parkering ved veien og trapper opp til eiendommen.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

U.etg: 33 kvm (BRA-i)

1.etg: 44 kvm (BRA-i)

Lofts.etg 35 kvm (BRA-i)

Boligen går over 3 plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

U.etg: Entré, 2 soverom, toalettrom og vaskerom.

1. etg: Gang, soverom, bad og kjøkken.

Lofts.etg: Loftstue

I tillegg medfølger en utvendig bod på 4 kvm og en redskapsbod på 5 kvm.

Balkong i loftsetasje oppmålt til 6 m² (TBA).

Balkong i loftsetasje oppmålt til 7 m² (TBA).

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 46 m² (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 46 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 35 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m².

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Arnt Stian Warholm, Anticimex:

Grunn og fundamenter: Boligen har grunnmur i betong med sparestein. Støpt plate på mark. Fundamentert på ukjent byggegrunn.

Yttervegger: Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Saltak i trekonstruksjoner (ikke besikttet). Yttertak er utvendig tekket med takstein

Gulvsystemer: Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger: Grunnet høye fuktmålinger og anbefaling om ytterligere undersøkelser. Etter befaring har veggkonstruksjonen blitt åpnet og tørket. Utvendig har nedløpsrør for takvann blitt lagt på bakken bort fra huset, og har blitt koblet fra drenerørret ned i bakken. Fuktmåling med pigg i treverk viste noe forhøyede fuktverdier (ca 18%) i bunnsvill i hjørnet. Forholdet bør holdes under oppsikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Selger påpeker det ikke gjelder hele boligen.

- Vindu på soverom i underetasje: avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

- Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Se punkt "Konstruksjoner" over avsnitt om rom under terreng.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Våtrom bad 1. etg:

- Overflate vegger: Helhetsvurdering basert på riss og sprekker i enkelte flisfuger og gamle hull i dusjonen.

- Membran, sluk og tettesjikt: På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig.

Fukt tilligende konstruksjoner: Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Fallforhold: Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet.

Tiltak bør iverksettes ved behov. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsaker skader.

Vaskerom underetasje:

- Ventilasjon: Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fukt påkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

- Overflate vegger: Det observeres riss og sprekker i enkelte flisfuger. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Membran, sluk og tettesjikt: På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig.

Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom:

Ventilasjon: Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv: Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegg eller vinduer. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov. Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan

iverksettes ved behov.

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører: Dørbladet til innerdør ved kjøkken og soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Rom under terreng:

Ventilasjon, (gjelder kun P-ROM)

Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Innerdører: Dørbladet på soverom kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

Loft:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging: Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader. Ingen tilkomst bak knevegger. Tilkomst bør etableres. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og eventuelle tiltak kan iverksettes.

Innvendige trapper: Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskillere:

Underetasje: Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 14 mm.

1. Etasje: Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 19 mm.

Loftsetasje: Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 16 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Vannrør: (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.

Fasader ink. kledning: Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.

Spiker er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen. Forholdet kan føre til vannfeller i spikerhullene, redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttertaket: Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket ble kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertaketets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer.

På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert tegn til slitasje og elde på de deler av taket som lot seg visuelt besiktige. Det registreres mosevekster på yttertaket. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte

forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

Balkonger/terrasser: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Enkelte søyler til balkongen har liten avstand til terrenget. Forholdet kan føre til forkortet levetid. Tiltak bør påregnes.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Enkelte søyler til balkongen har liten avstand til terrenget. Forholdet kan føre til forkortet levetid. Tiltak bør påregnes.

Utvendige trapper: Grunnet manglende rekkverk.

Grunnmur: Skråriss/vertikalriss stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i grunnmuren. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser. Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drenering: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer: Enkelte forstøtningsmurer mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak må påregnes.

Frittstående bod: Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Stedvise råteskader på kledningen er observert. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Olsvikveien 146!

Her bor du usjenert til på et høyledrag med storslått sjøutsikt, de beste solforhold og en tomt på hele 1423 kvm. Eiendommen er pent opparbeidet med både terrasse, plen, plutting og beplantning. Boligen strekker seg over 3 etasjer, og byr på blant annet 3 soverom, nyere kjøkken, et større badrom samt et ekstra toalett. Fin beliggenhet i et hyggelig og barnevennlig nabolag.

Entré |

Velkommen inn! Det første du møtes av er en romslig og luftig

entré. Her har du god plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge fra deg yttertøy. Eier har også fått satt inn en vedovn her.

Stue |

Hjertet av boligen, nemlig stuen befinner seg i loftetasjen. Her møtes vi av et lyst og luftig rom med store vindusflater som gir nydelig lysinnslipp. Planløsningen gjør det enkelt å dele rommet inn i ulike sittegrupper og møblere etter eget ønske. I tillegg har du utgang til to balkonger på hhv 6 kvm og 7 kvm. Dette er det perfekte stedet for fine middager med gode venner, eller en rolig kveld i sofakroken.

Kjøkken |

Kjøkkenet er delt inn i ulike soner som gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper. Kjøkkenet er betydelig oppgradert i 2012 og levert av kjøkkenleverandøren HTH. Innredningen består av glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen er takhøy med et lekkert design og gode kvaliteter. Her kan man stelle i stand de herligste måltid.

Bad |

Baderommet er plassert i boligens 1.etasje. Her er det fliser på vegger og gulv, samt varmekabler i gulv. Baderomsinnredningen består av vegghengt servant med skuffer, speil med overlys, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Soverom |

Boligen har 3 romslige soverom. To av soverommene ligger i underetasjen og har begge god plass til seng, garderobe og ellers ønsket møblement. Hovedsoverommet finner sted i 1.etasje og er av god størrelse. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og ellers ønsket møblement. Her kan du sove godt.

Toalettrom |

Praktisk med et separat toalettrom som inneholder vegghengt toalett og vask.

Vaskerom |

Separat vaskerom i kjelleren. Rommet ble oppgradert i 2004 ifølge eier og her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsberederen er også plassert her.

Eier har tatt godt vare på huset og det er bla. etterisolert 2 vegger i 2015. I tillegg er tak og røropplegg fra 2003.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998.

Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger en ferdigattest for anlegging av mur, datert 28.02.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som er stemplet, men ikke mulig å se dato.

I tillegg er det mottatt byggetegninger datert 01.04.2003. I byggetegninger er underetasje definert med 2 soverom, gang og vaskerom. Eneste endring er at vaskerom er blitt vaskerom + toalettrom og et kryprom i bakkant.

Hovedetasjen stemmer overens, men det er tatt ned en vegg for en mer åpen løsning.

Loftet stemmer også overens med disse tegningene.

Endringer fra boligens tilleggsdel - det vil si rom som ikke er godkjent for varig opphold - til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Arealene er likevel medtatt i takstrappert som henholdsvis primær- og sekundærom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Peisovn i gang nede. Oppvarming med elektriske varmekabler i hele underetasje og bad (ifølge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget, og tildeles dermed dårligste energimerking.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 497 pr. år Inkl eiendomsskatt, vann og avløp, samt renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: kr. 7.766,- og er medtatt i kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk,

kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 334 858,- Som sekundærbolig Kr. 5 072 459,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Nåværende eier opplyser at tidligere eier har nedgravd noe søppel på eiendomme (herunder blikkbokser og flasker). Dette har dagens eier tidvis oppdaget på eiendommen i nyere tid. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitut følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1935/900488-3/106 Bestemmelse om gjerde
23.07.1935. Gjelder skylddeling fra når tomten er utskilt.

2003/16227-1/106 Best. om vann/kloakkledn.
26.05.2003

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til boliger m/tilhørende anlegg ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til øvrig byggesone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3335200, Plantype: 32, Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 141, GJERDINGEN, BEBYGGELSESPLAN, Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttrådt: 08.06.1989, Saksnr: 190710118, Dekningsgrad: 99,5 %

PlanID: 6470000, Plantype: 30, Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 140 DEL AV BNR 1 OG GNR 141 BNR 2 MFL., LEIRVIK, Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttrådt: 28.06.1985, Saksnr: 190001830, Dekningsgrad: 0,4 %

PlanID: 3330000, Plantype: 30, Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, GJERDINGEN, Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttrådt: 07.06.1973, Saksnr: , Dekningsgrad: < 0,1 % (1416,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 3335200, Reguleringsformål: 110 - Boliger,

Dekningsgrad: 88,1 %

PlanID: 3335200, Reguleringsformål: 710 - Felles avkjørsel,
Dekningsgrad: 11,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 6470005, Plantype: 31, Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 141
BNR 139 MFL., GJÆRINGEN, Saksnr: 190630397, Ikrafttrådt:
26.06.1996

Kommuneplan:
PlanID: 65270000, Plantype: KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2018, Ikrafttrådt: 19.06.2019, Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000, Arealstatus: 1 - Nåværende, Arealformål:
1001 - Bebyggelse og anlegg, Beskrivele: Øvrig byggesone,
Områdenavn: ØB, Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000, Hensynssonetype: KpStøySone,
Hensynssonenavn: H220_1, Beskrivele: Flystøy gul sone iht.
T1442: 2028 og 2060 prognose, Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 3335201, Plantype: 31, Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 141
BNR 1 OG 56, GÆRINGEN, OG GNR 142 BNR 17 OSLOVIK, ENDRING
AV BEBYGGELSESPPLAN, Planstatus: 3, Saksnr: 199614384

PlanID: 40460000, Plantype: 30, Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 139
140 OG 141, FAGERDALEN, Planstatus: 3, Saksnr: -

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 103 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 150 000,-))

kr 104 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 254 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 270 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 45.000,-

Tilrettelegging: 12.900,-

Grunnpakke: 12.990,-

Markedspakke: 15.990,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

95-24-0238

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler

og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner Melissa Larsen Boge

SAKSBEHANDLERE

Melissa Larsen Boge
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner
Mob: 91 39 42 82 / E-post: mlb@eie.no

Ina Merethe Sande Sætre
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 40 76 16 99
[/ E-post: ims@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?







3.50 m

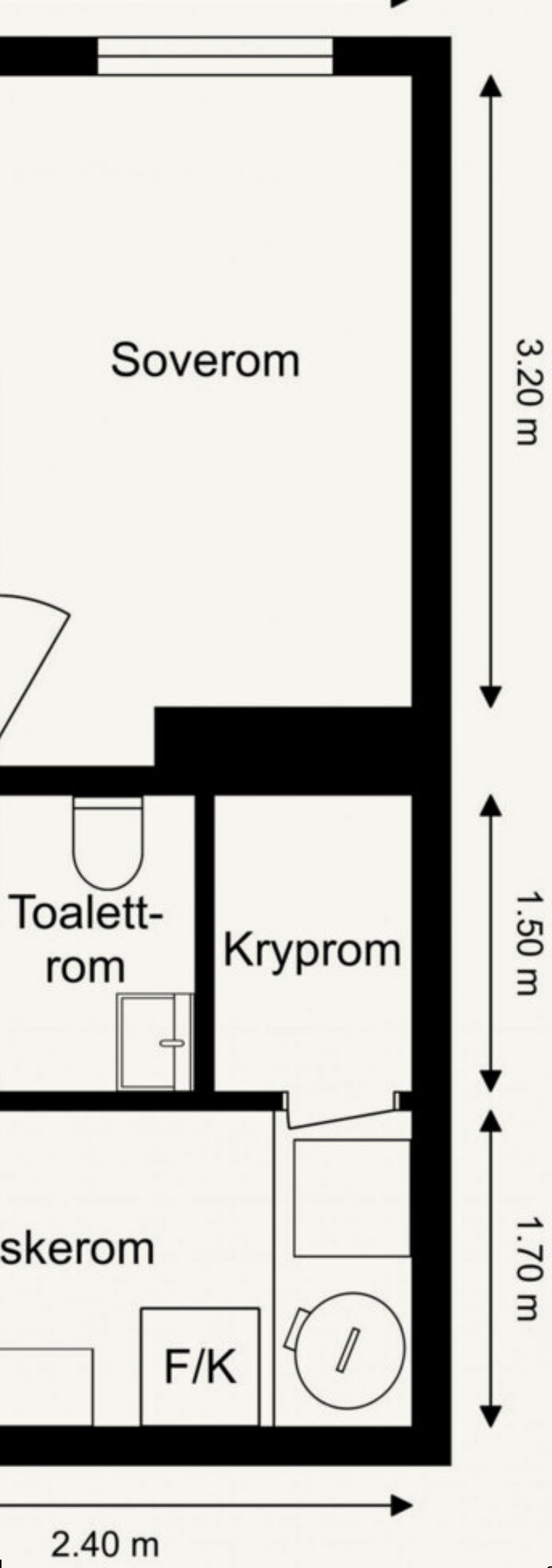
3.20 m

Entré

Soverom

Va

1.90 m









































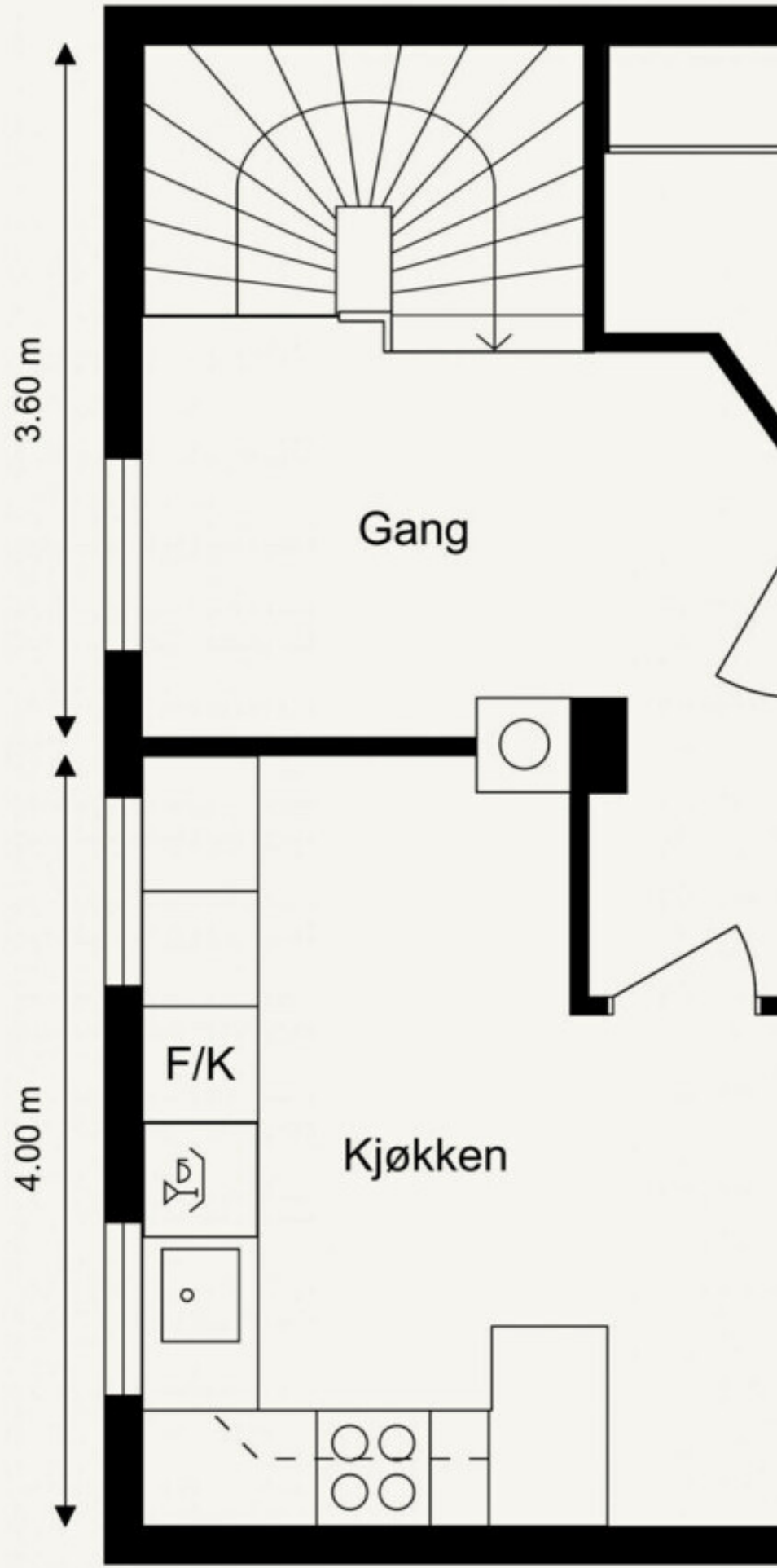




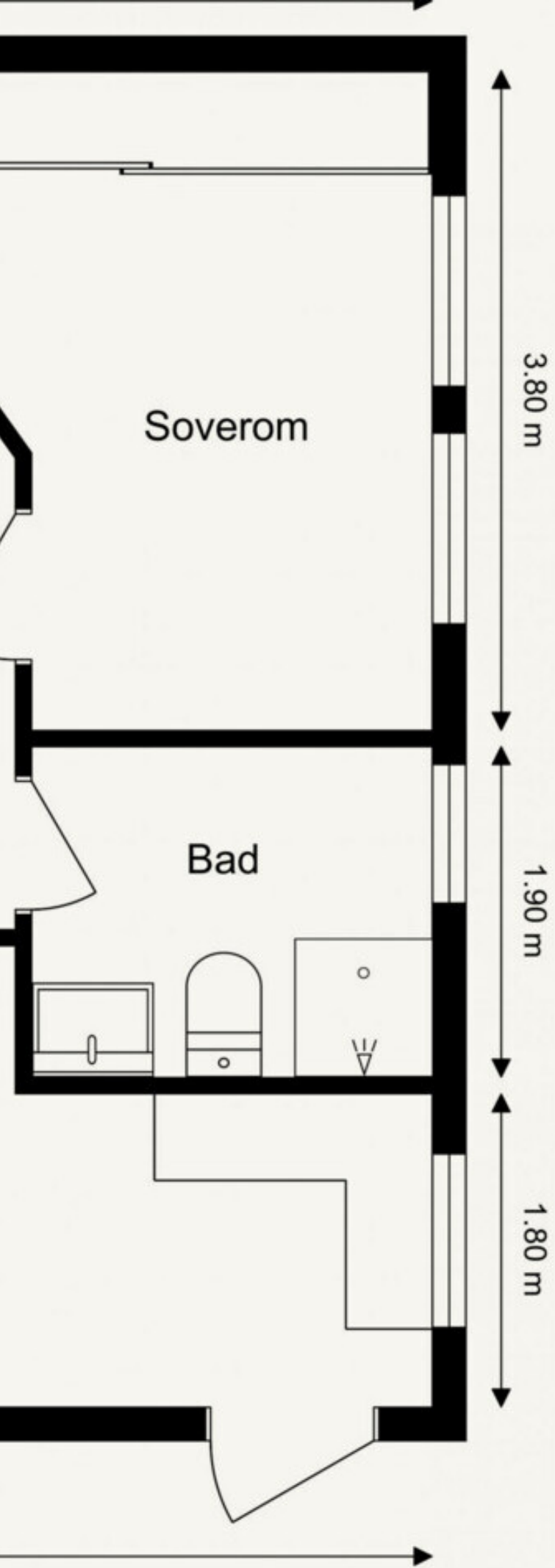








← 5.80 m



























Joy
Fielding

Joy Fielding *Six mors datter*



















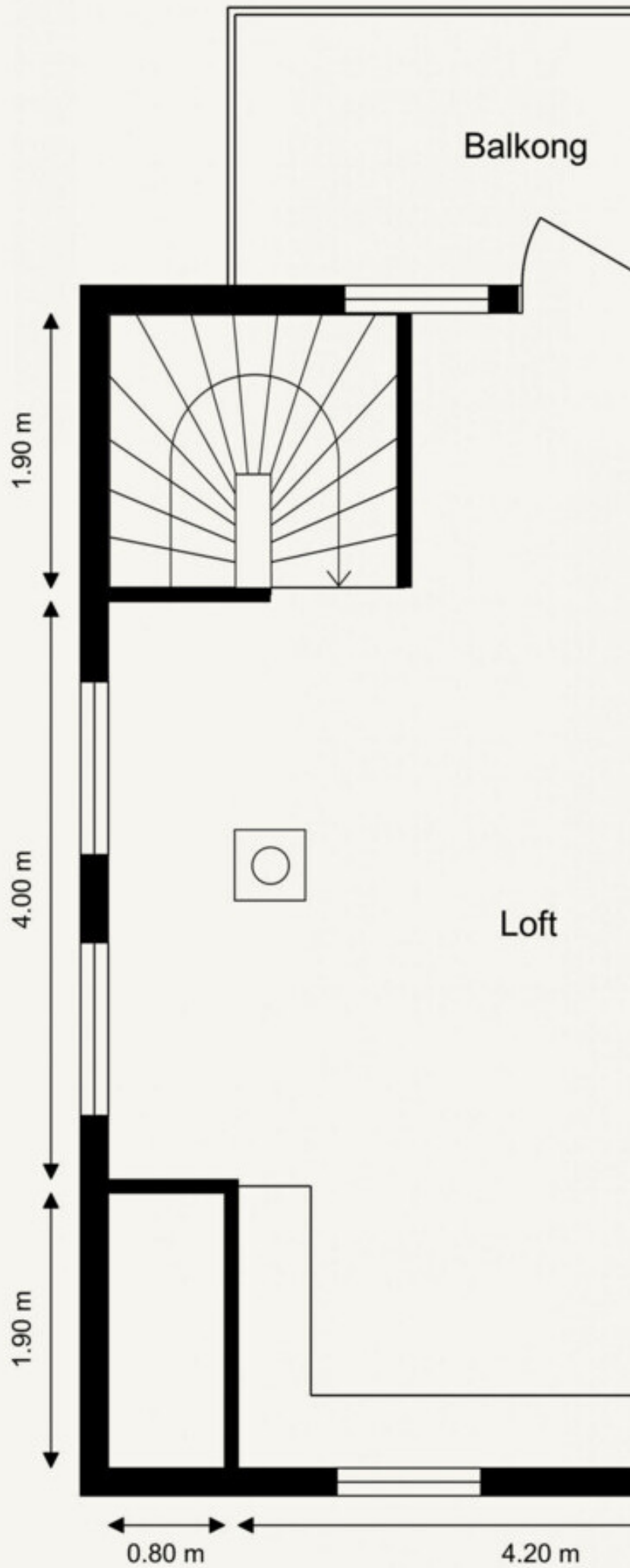


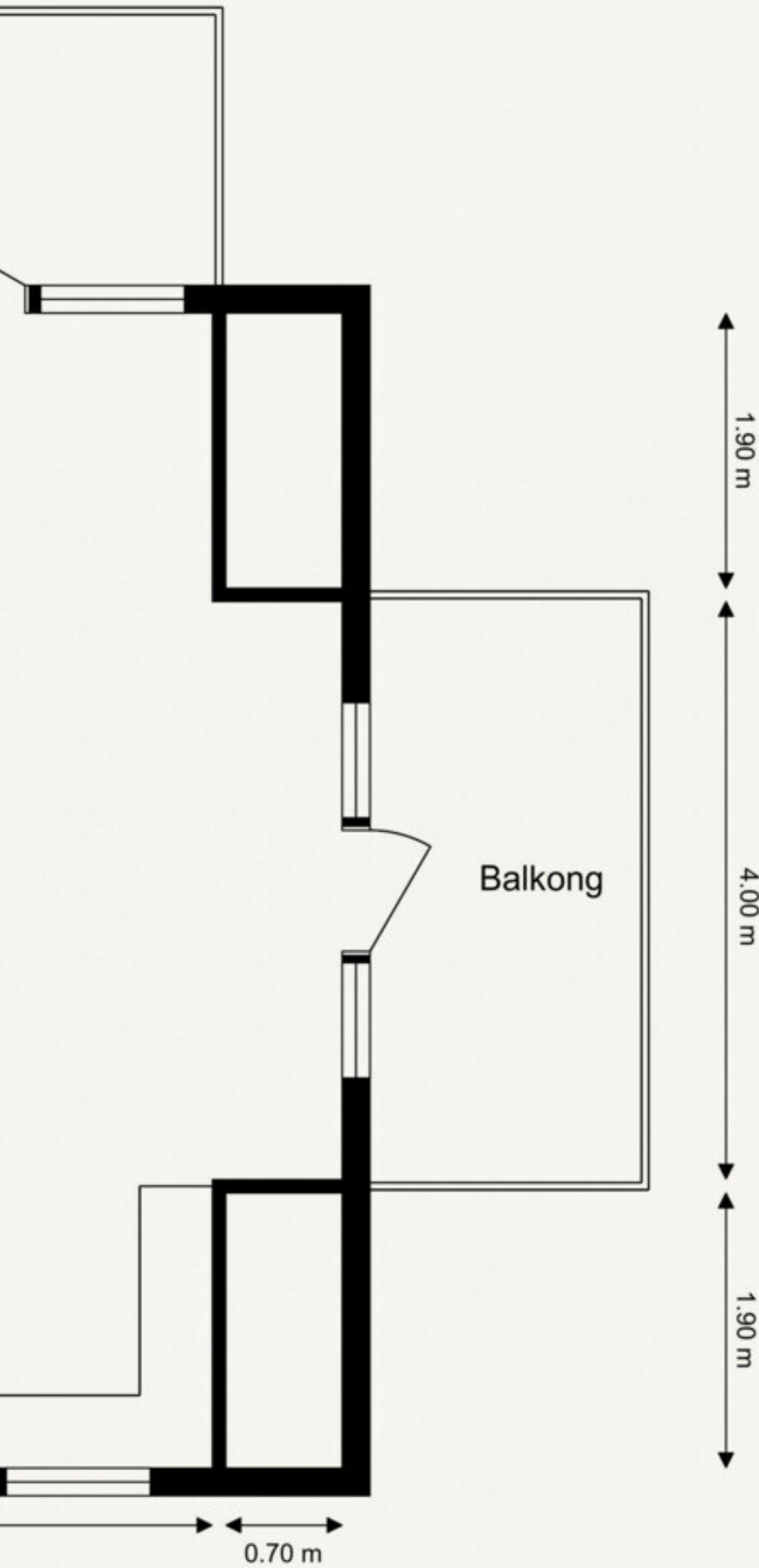




























































































INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olsvikveien 146
5184 OLSVIK
Gnr./Bnr.: 141/24
Bergen kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 116 m²
Frittstående redskapsbod.
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 121 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.09.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Arnt-Stian Warholm

Mobil: 97727292

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.09.2024
Referansenummer	15061751
Meglerforetakets oppdragsnummer	95-24-0238
Hjemmelshaver/selger	Bjørg Larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Arnt-Stian Warholm
Tilstede på befaringen	Bjørg Larsen.
Utvendige snødekte flater	Ingen.
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	09.10.2024 15:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Olsvikveien 146
Postnummer/sted	5184 OLSVIK
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	141/24
Tomt	Eiet tomt: 1423 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1940		2003
Frittstående redskapsbod.	2006.		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Godvik, Bergen kommune. Tomt opparbeidet med grus, belegningsstein, steinheller, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer og biloppstillingsplasser. Frittstående redskapsbod.

Boligbygg oppført i 1940, og renoveret i 2003. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i entré (underetasje). Oppvarming med elektriske varmekabler i hele underetasje og bad (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over 3 etasjer bestående av:

Underetasje: Entré, 2 soverom, toalettrom og vaskerom.

1. etasje: Gang, soverom, bad og kjøkken.

Loftsetasje: Loftsstue.

Utgang fra stue til balkong.

Utgang fra kjøkken til platting.

Boligen disponerer 1 utvendig bod.

Boligen disponerer parkeringsmuligheter på egen tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. Etasje.		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Vaskerom underetasje.		Ventilasjon	11	
		Overflater vegger	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
Kjøkken		Overflater gulv	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.		Ventilasjon	12	
		Sanitærutstyr / innredning	12	
		Overflater gulv	12	
Øvrige rom - 1. Etasje.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	14	
		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	Kr 0 - 10 000
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	15	
		Overflater gulv	15	
		Konstruksjonsoppbygging	15	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	16	
Etasjeskiller - 1. Etasje.		Skjevhetmåling	16	
Etasjeskiller - Loftsetasje.		Skjevhetmåling	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Brann		Rømningsveier	18	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - tilkomst fra loftsstue.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	20	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	20	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	21	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	21	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	21	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	21	
Frittstående byggverk - Frittstående redskapsbod.		Frittstående byggverk	22	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje.	33	4		37	
	Entré, 2 soverom, toalettrom og vaskerom.	Utvendig bod.			
1. Etasje	44			44	46
	Gang, soverom, bad og kjøkken.				Utvendig platting.
Loftsetasje.	35			35	13
	Loftsstue.				2 balkonger.
SUM	112	4		116	59
Total bruksareal: 116 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående redskapsbod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Frittstående redskapsbod.		5		5	
		Redskapsbod.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Balkong i loftsetasje oppmålt til 6 m² (TBA).

Balkong i loftsetasje oppmålt til 7 m² (TBA).

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 46 m² (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 46 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 35 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m².

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 112 m² P-rom og 0 m² S-rom.


Rapport

Våtrom - Bad 1. Etasje.

Baderom oppgradert i 2003 med enkelte oppgraderinger utført i 2020 og 2022 (i følge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



 TG 2	Overflater vegger	<p>Det observeres riss og sprekker i enkelte flisfuger. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen, som ikke er tettet. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk av dusjkabinett må påregnes for at forholdet ikke skal medføre betydelig fuktrisiko.</p>
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	<p>På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.</p> <p>Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.</p>
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	<p>På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.</p>
	Fallforhold (gulv)	<p>Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.</p> <p>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsaker skader.</p>

Våtrom - Vaskerom underetasje.

Vaskerom oppgradert i 2004 (ifølge eier).
Malt betonggulv.
Flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
	Overflater vegger	Det observeres riss og sprekker i enkelte flisfuger. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent. Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Kjøkken

Innredning med glatte fronter fra 2012.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap med fryser og mikrobølgeovn.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med malt heltregulv.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malt panel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.

Gulvflater belagt med parkett.
Malte veggflater og tapetserte veggflater.
Panelbord i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Ventilasjon | Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv | Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1. Etasje.

Gulvflater belagt med heltre gulv.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, malte tapetserte flater og malt mur.
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner


TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	<p>Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegg eller vinduer. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.</p>
Overflater gulv	<p>Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
Innerdører	<p>Dørbladet til innerdør ved kjøkken og soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.</p>


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Ifølge huseier ble etasjen innredet når boligen ble bygget.
Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i alle rom.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, malte tapetserte flater og malt panel,
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon.
Peisovn i gang.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

 **TG 2**

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	<p>Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.</p> <p>Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.</p>
Overflater gulv	<p>Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Forholdet bør holdes under oppsikt.</p>
Innerdører	<p>Dørbladet på soverom kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.</p>

 **TG 3**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	<p>Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Relativ fuktighet ble målt til 81,7 prosent, ved 17 celsius. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.</p> <p>Til informasjon: Etter befarings har veggkonstruksjonen blitt åpnet og tørket. Utvendig har nedløpsrør for takvann blitt lagt på bakken bort fra huset, og har blitt koblet fra drenerørret ned i bakken. Fuktmåling med pigg i treverk viste noe forhøyede fuktverdier (ca 18%) i bunnsvill i hjørnet. Forholdet bør holdes under oppsikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p>
---	--

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.

Ifølge huseier ble loftet innredet i 2003.

Loftsetasjen har en gulvflate på ca. 45 m². Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 35 m².

Gulvflater belagt med laminatgulv.

Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malt panel.

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging | Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Ingen tilkomst bak knevegger. Tilkomst bør etableres. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og eventuelle tiltak kan iverksettes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Deler av skorstein fra 2003 og deler fra før renovering/påbygg.

Peisovn i entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2 Innvendige trapper | Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.

Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - Underetasje.

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 TG 2 Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 14 mm.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Etasjeskiller - 1. Etasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: gang og kjøkken.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 TG 2 Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 19 mm.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Etasjeskiller - Loftsetasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og stue (kryssmåling).

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 TG 2 Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 16 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Stoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på toalettrom.
Varmtvannsbereider på 194L (fra 2021) plassert på vaskerom (underetasje).
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom med avtrekksvifte.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.

TGIU Stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke lokalisert.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Skjulte avløpsrør er av ukjent type og tilstanden er ikke kjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Ukjent alder tilsier at bygningsdelenes forventede gjenværende levetid også er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,00 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,17 meter.
1. etasje: på kjøkken er takhøyden målt til 2,22 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,25 meter.
Loftsetasje: Takhøyden målt til 1,19 - 2,62 meter (skråtak).

Radon

TGIU Radon | Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 5,7,9,11,18 og 25 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2003.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.


Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang.

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.
--	--	--

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

 TG 3	Rømningsveier	Vindu på soverom i underetasje: avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	---------------	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 2	Fasader ink. kledning	<p>Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.</p> <p>Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.</p> <p>Spiker er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen. Forholdet kan føre til vannfeller i spikerhullene, redusere levetiden til kledningen og påvirke festefunksjonen. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
 TGIU	Konstruksjon	<p>Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.</p>


Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt. Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av plast, og to-lags glass (fra 2016 og ukjent årstall).
Balkongdører med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2023).
Terrassedør med karmen av plast, og tre-lags glass (fra 2016).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører
--	---

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra 2003.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i plast.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket ble kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert tegn til slitasje og elde på de deler av taket som lot seg visuelt besiktige. Det registreres mosevekster på yttertaket. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.</p>
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - tilkomst fra loftsstue.

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 6 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Enkelte søyler til balkongen har liten avstand til terrenget. Forholdet kan føre til forkortet levetid. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc - tilkomst fra loftsstue.

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 7 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Enkelte søyler til balkongen har liten avstand til terrenget. Forholdet kan føre til forkortet levetid. Tiltak bør påregnes.

Terrasser / platting på terreng - tilkomst fra kjøkken.

Utgang fra stue til vestvendt platting på ca. 46 m².
Platting i betongkonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med skifer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Platting

Utvendige trapper

Utvendig trapp i murverk og belegningsstein.






TG 2

Helhetsvurdering

Trapper mangler rekkverk og kan medføre fallfare.
Tiltak bør påregnes.




Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong med sparestein.
Støpt plate på mark.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter	
 TG 2	Grunnmur	<p>Skråriss/vertikalriss stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i grunnmuren. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser.</p> <p>Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.</p>
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra 2006.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	
 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om Rom under terreng.


Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av mur og naturstein.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Enkelte forstøtningsmurer mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak må påregnes.
---	-------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2003.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Frittstående redskapsbod.

Frittstående redskapsbod.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca. 7 m².
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.

 **TG 2** Frittstående byggverk

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Stedvise råteskader på kledningen er observert. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31/08/2023, arbeidene gjelder montering av overspenningsvern.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02/02/2022, arbeidene gjelder endring av anlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28/01/2022, arbeidene gjelder endring av anlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14/12/2020, arbeidene gjelder endring av anlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10/07/2017, arbeidene gjelder utvidelse av anlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 09/09/2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

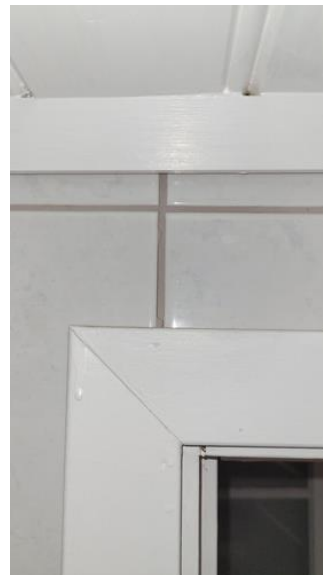
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad.]



Våtrom - [Riss i flisefug.]



Våtrom - [Sluk vaskerom.]



Våtrom - [Sluk vaskerom.]



Våtrom - [Riss i flisefuger.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

nr	beskrivelse	antall	enh.	pris	totalt
1	1-fase ledning	20	m	300,-	6000,-
2	1-fase ledning	6	m	200,-	1200,-
3	1-fase ledning	6	m	200,-	1200,-
4	1-fase ledning	6	m	200,-	1200,-
5	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
6	1-fase ledning	12	m	200,-	2400,-
7	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
8	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
9	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
10	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
11	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
12	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
13	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
14	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
15	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
16	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
17	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
18	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
19	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
20	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
21	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
22	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
23	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
24	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
25	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
26	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
27	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
28	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
29	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
30	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
31	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
32	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
33	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
34	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
35	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
36	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
37	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
38	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
39	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
40	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
41	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
42	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
43	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
44	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
45	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
46	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
47	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
48	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
49	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-
50	1-fase ledning	10	m	200,-	2000,-

2 - luft ledning
2 - stikk kontakt
KOPPKONTAKT 4T

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

SAMSVARSERKLÆRING

Etel Networks AS
Org nr: 912955915

Installasjon:
AMS Måler Antenne
Målersøyler

Måler nr: 4648370

Målerbyttet er utført på vegne av BKK Nett AS. Vi bekrefter at dette er utført i henhold til kravene i Forskrifter for elektriske lavspenningsanlegg.

6.7.18 - Vilje Njøttbø

Elektrisk anlegg - [Samsvarserklæring AMS-måler.]



Utvendig - [Lav overdekning søyle.]



Utvendig - [Lav overdekning søyle.]



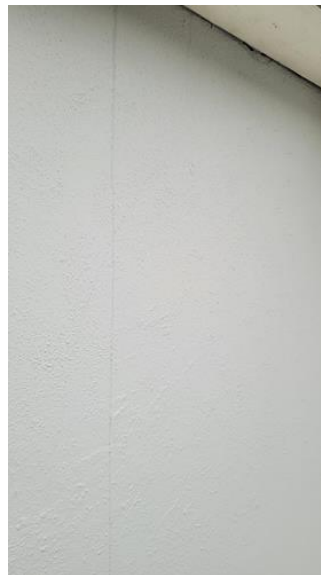
Utvendig - [Skade i utvendig kledning.]



Utvendig - [Liten avstand til terreng, gjelder utvendig bod.]



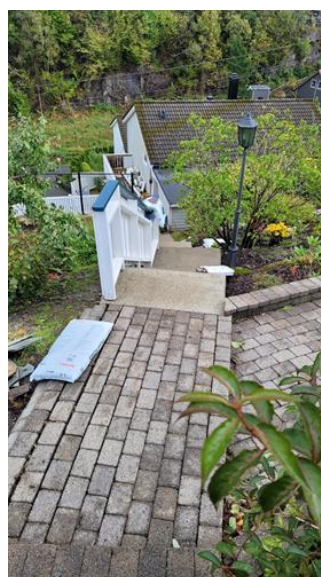
Utvendig - [Riss i grunnmur.]



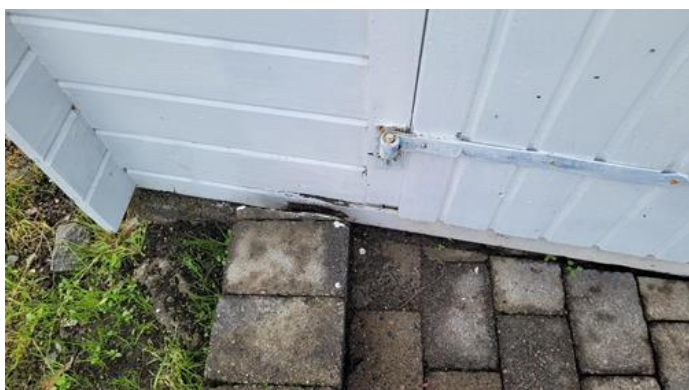
Utvendig - [Riss i grunnmur.]



Utvendig - [Riss i grunnmur.]



Utvendig - [Trapp mangler rekkverk på en side.]



Utvendig - [Råteskade, gjelder frittstående bod.]



Utvendig - [Råteskade, gjelder frittstående bod.]



Utvendig - [Slitasjepreg på overflater.]



Utvendig - [Trapp/mur mangler rekkverk.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240238		
Adresse	Olsvikveien 146				
Postnr.	5184	Sted	Olsvik		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21 år 5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Winterbergh by WaterCircles Forsikring	Polise/avtalenr	100991444		
Selger 1 Fornavn	Bjørn	Etternavn	Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Jørgen Sture - Bademiljø Andersen & sønn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Støp av gulv og flising av bad i 2003 - ny servant + skap i 2020 - toalett fra 2021 - dusjkabinett og varmtvannsbereider fra 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Jørgen Sture

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Støp av gulv og flising av bad i 2003

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Bare faktura

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

ved ombygging

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Svalland VVS - Bademiljø Andersen & sønn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Anlegg av felles vann og spillvann med tilhørende stikkledninger og alt rørleggerarbeid inne i 2003 - rørleggerarbeid 1. etasje i 2006, byttet vannpumpe i 2012

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

Graving og drenering rundt hus + muring av utvendig trapp i 2006 av Åmodt entreprenør

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar Ny vedovn installert i 2020 av Fana varme og skorsteinservice, ny innkledning av skorstein og montert stigetrinn i 2014 av Østensen eftf

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei Ja Kommentar Er nok helt rette gulv. To streker på murvegg mot syd

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar Ikke etter at det ble montert mus- og rottebørste nederst ved kledning mot nord

10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggekre i boligen?**

Nei Ja Kommentar

11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja Kommentar I utvendig bod ved mye regn og sterk vind

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ågotnes bygg - Bergen vindusimport - J H Nævdal bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byggearbeider i 2002 - byttet vinduer, verandadører og etterisolert 2 vegger i 2015 - verandadører i 2023

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ingeniør Herland

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installerte alt det elektriske i 2003 -

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei Ja Kommentar Thv Solberg

14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei Ja Kommentar Thv Solberg

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Kommentar

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei Ja Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei Ja Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei Ja Kommentar Reguleringsplan fra 1989 som ingen har gjort noe med - gjelder vei over eiendommen

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar Vet ikke

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar Tinglyst båtfesterett fra 1934 i Ølkannetoen

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Nye murer mot parkeringsplass fra 2021 pga rasfare

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

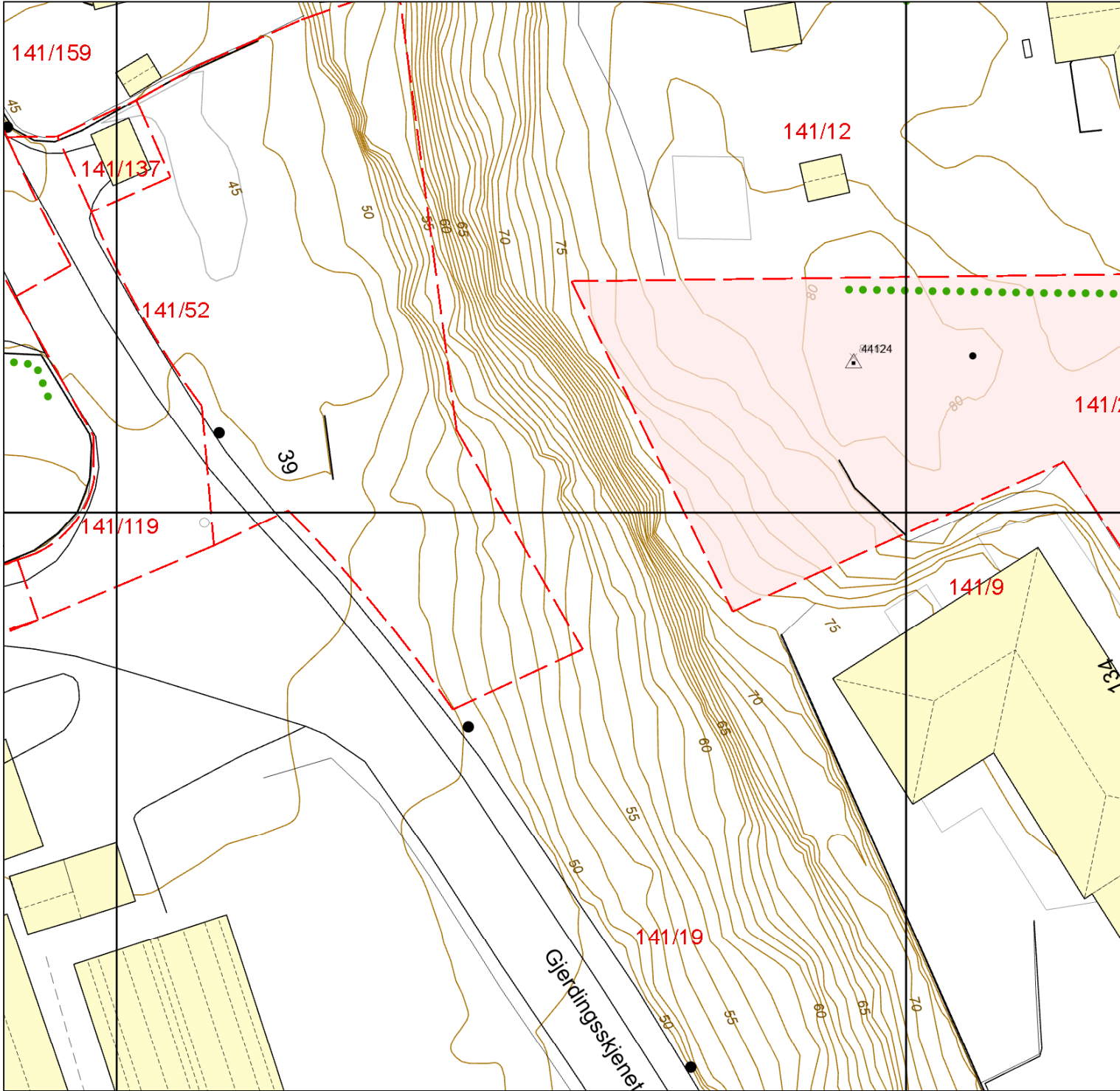
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

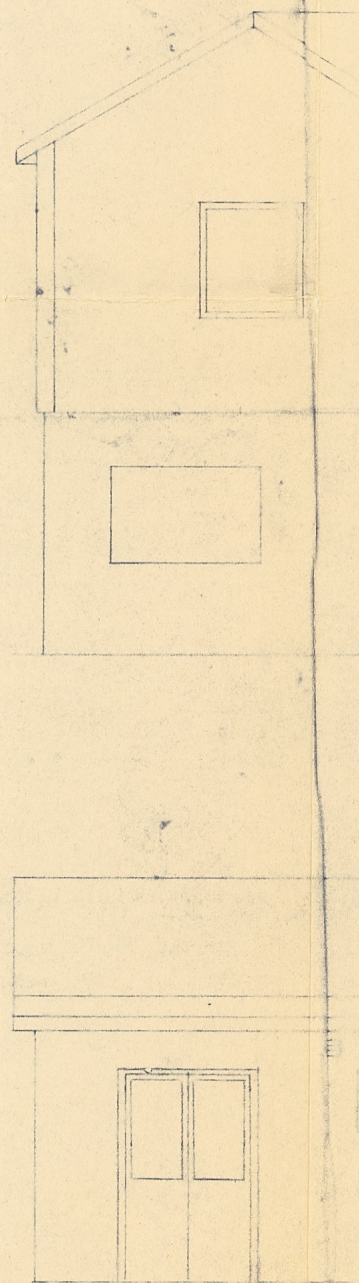
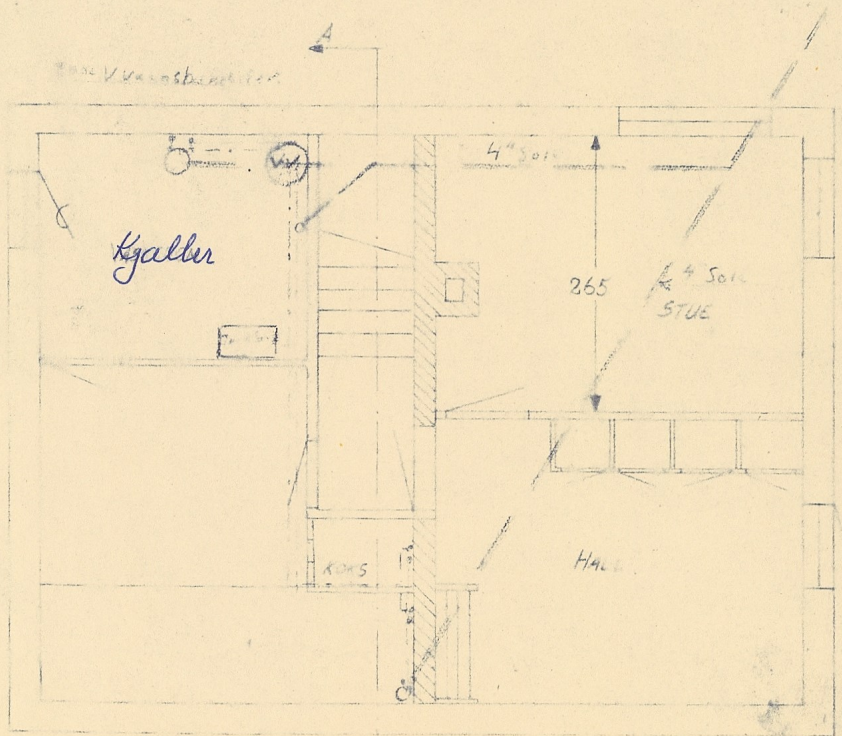
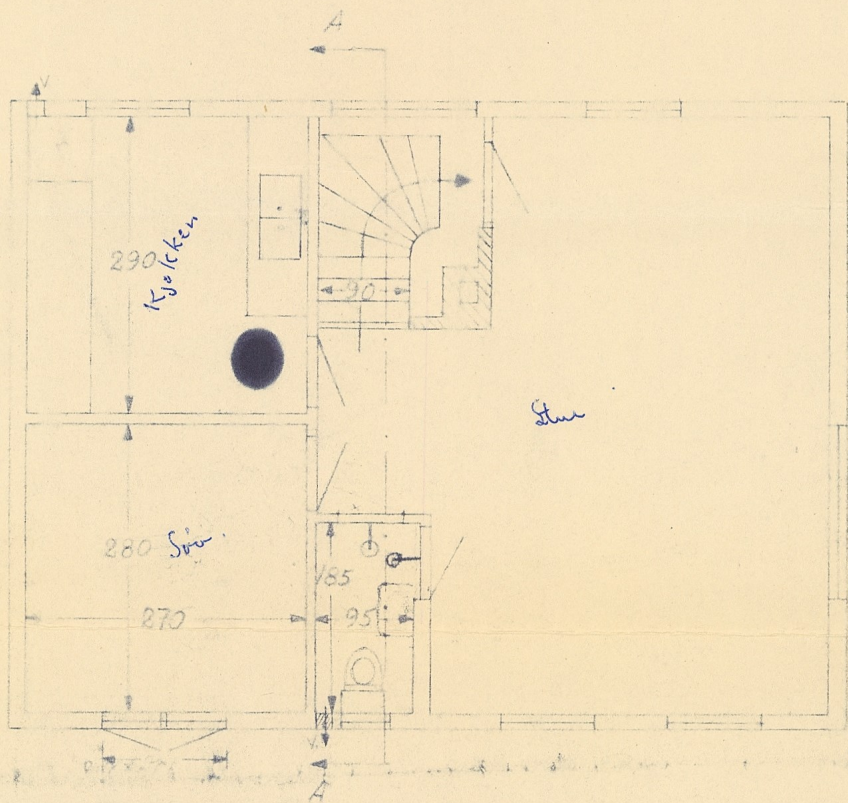
Dato: 13.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:

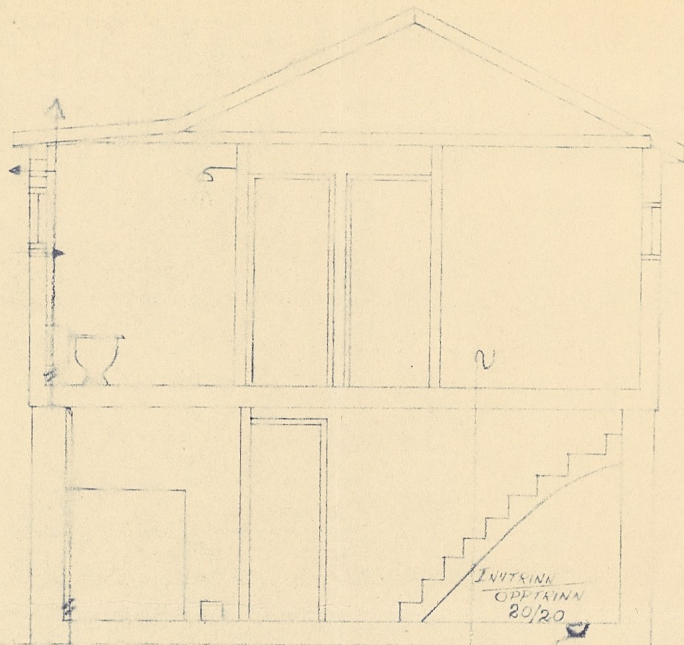
Adresse: Olsvikv



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- 🌳 Innmålt Tre



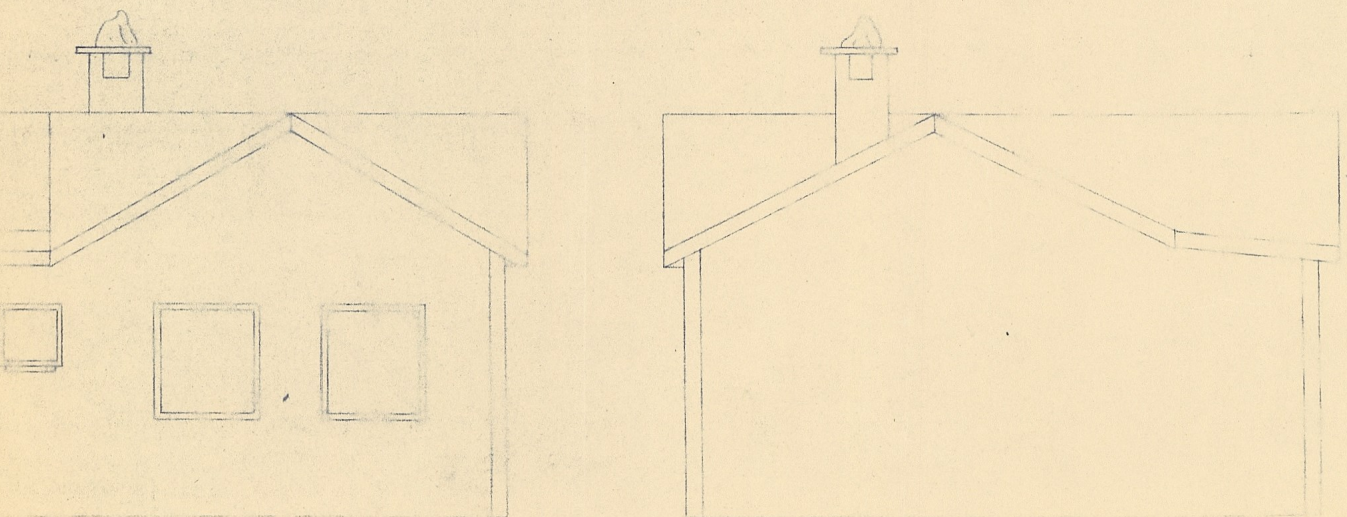
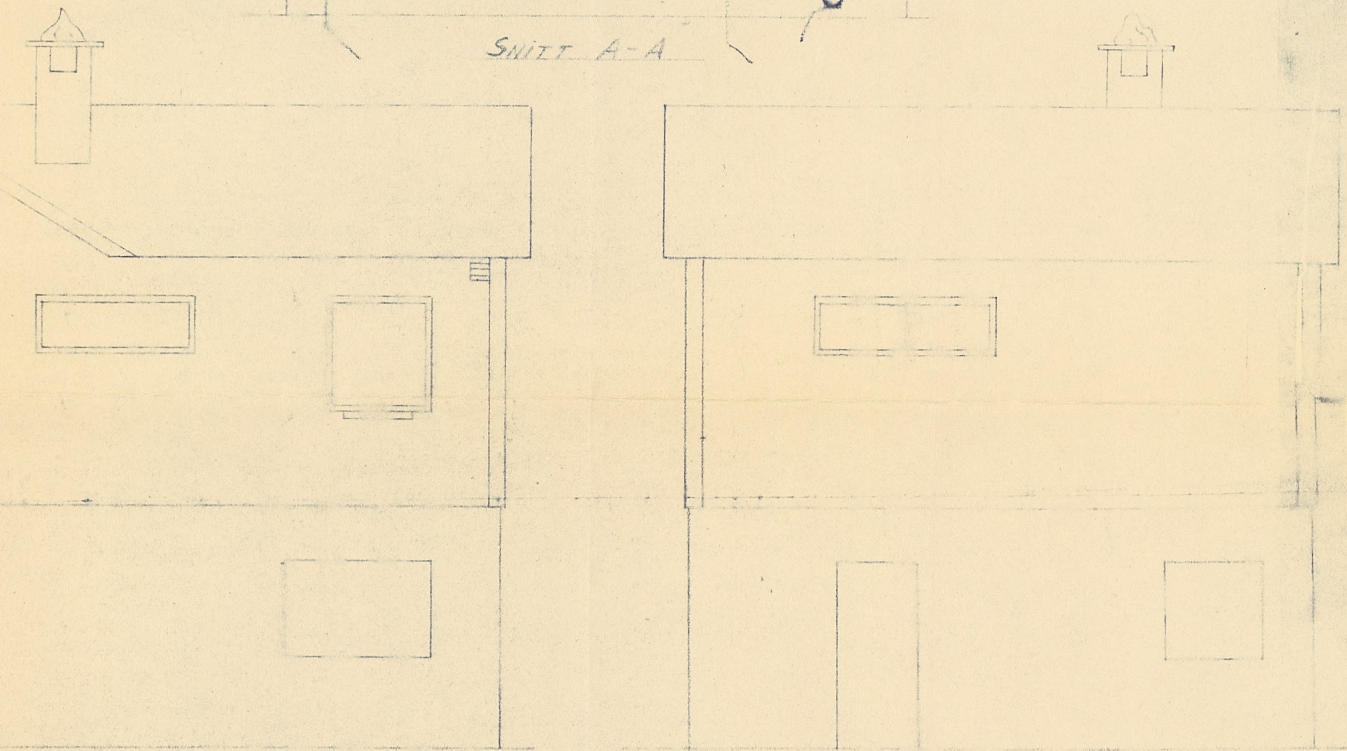
BYGNINGSRIESEN
Lakseby
nr. 390/66
Innkomet: 9/3-66



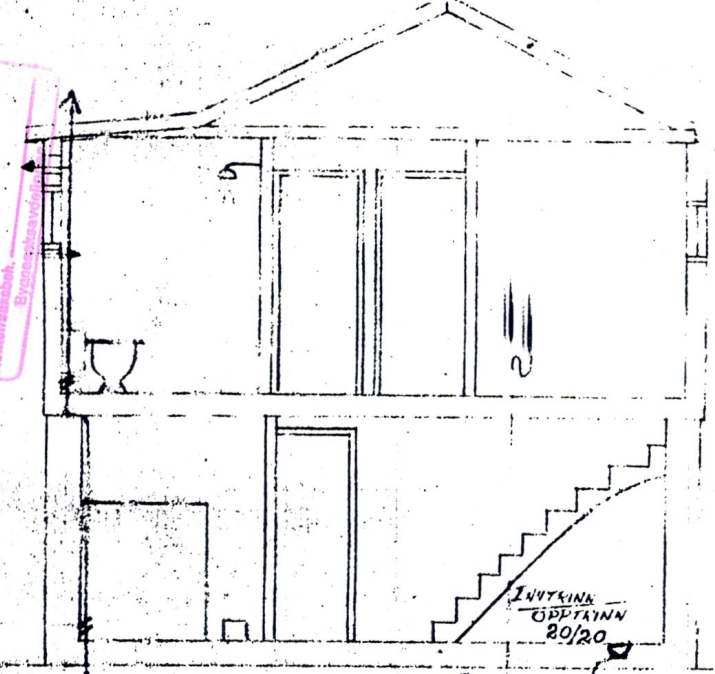
SWITT A-A

M 1:50
B 102. gen 41 br. m 24
- Karmhaug²

Eller ombyggingen



01.APR03*00303633

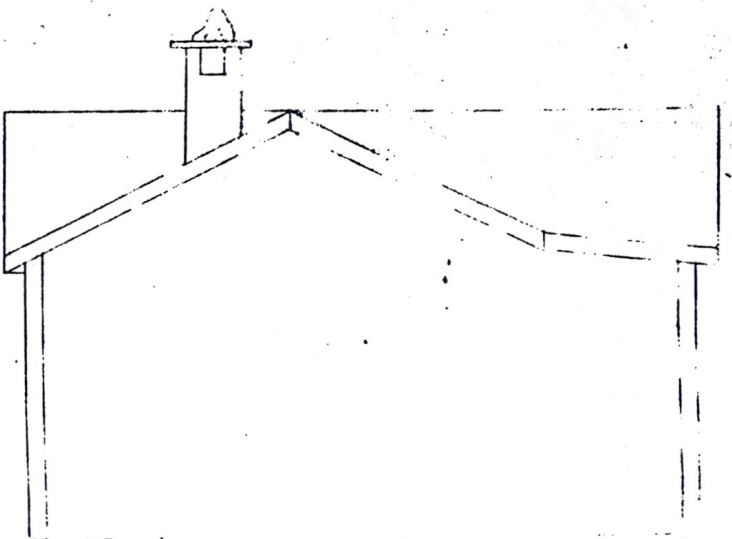
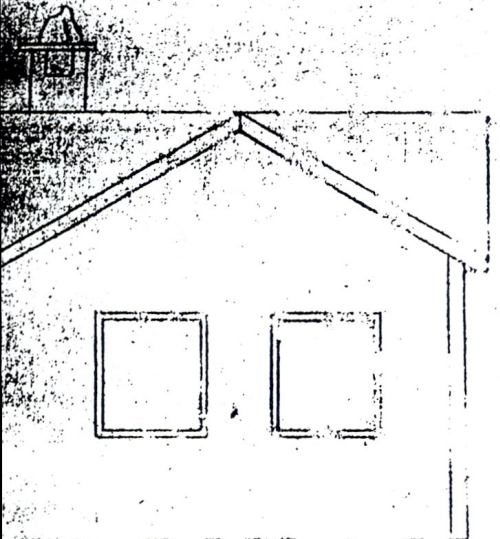
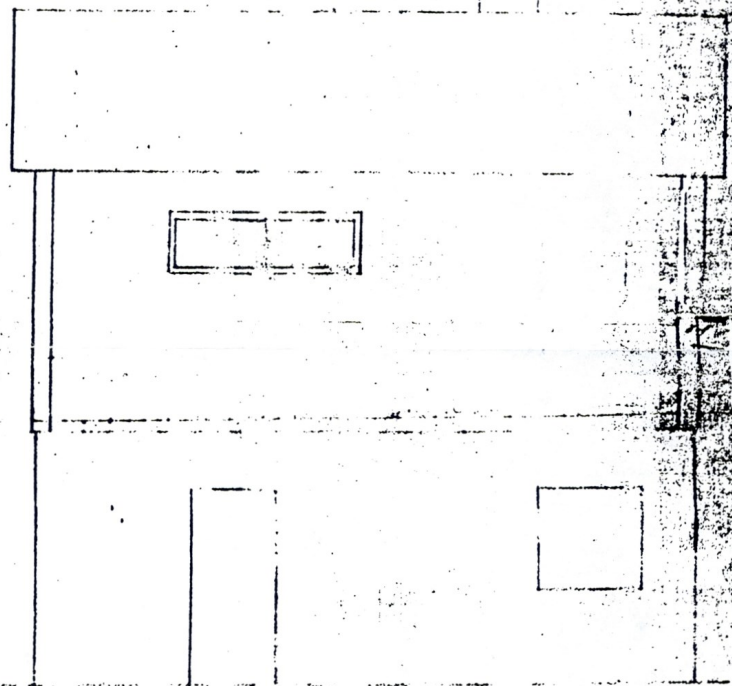
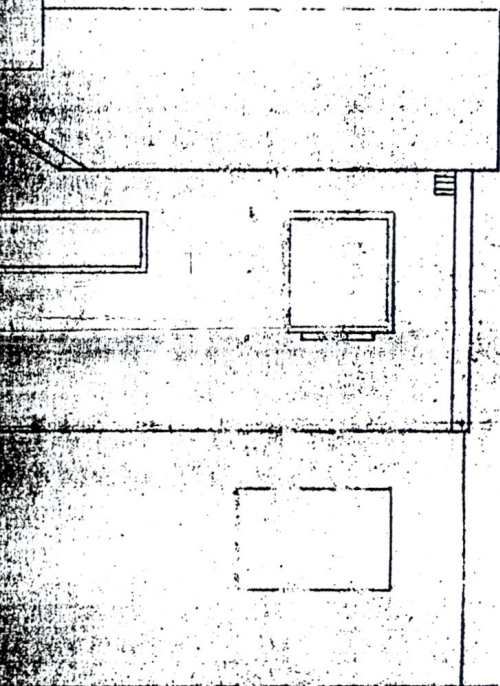


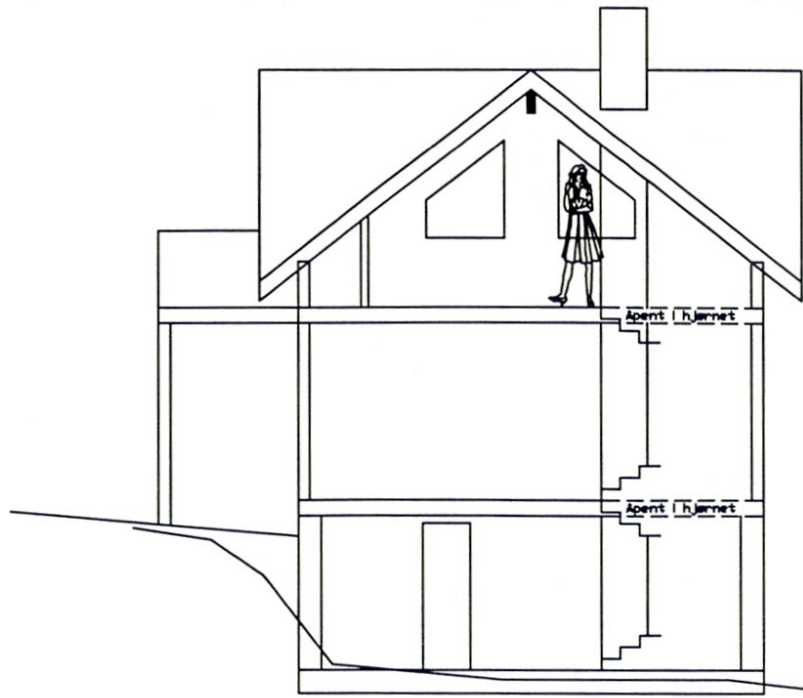
SNITT A-A

INVTAK
OPPTAK
80/20

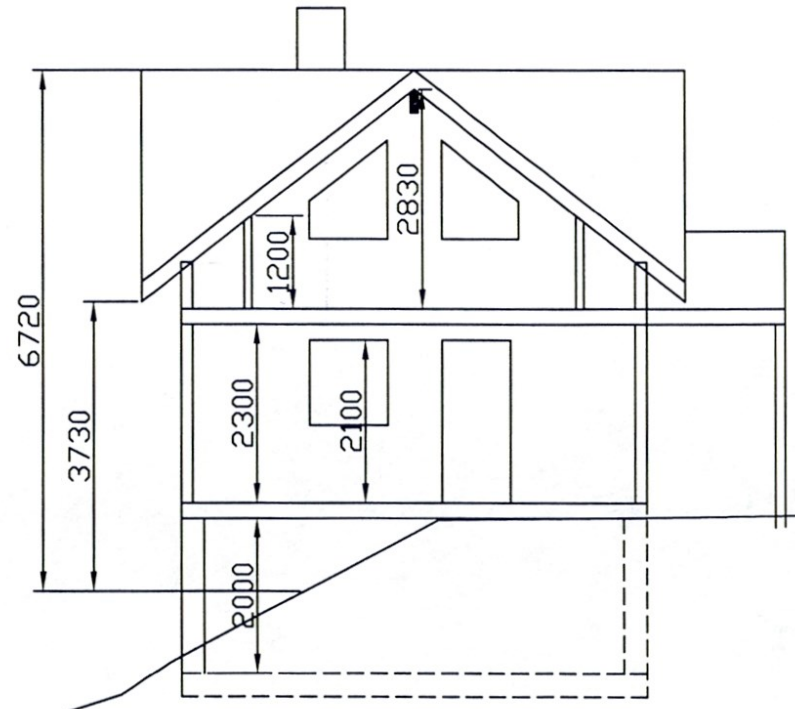
Innkommel: 9/366
EKRSCH 25-1906
Bi 002 gm 41 - br m24
- Kvernhaug

Eller ombyggingen



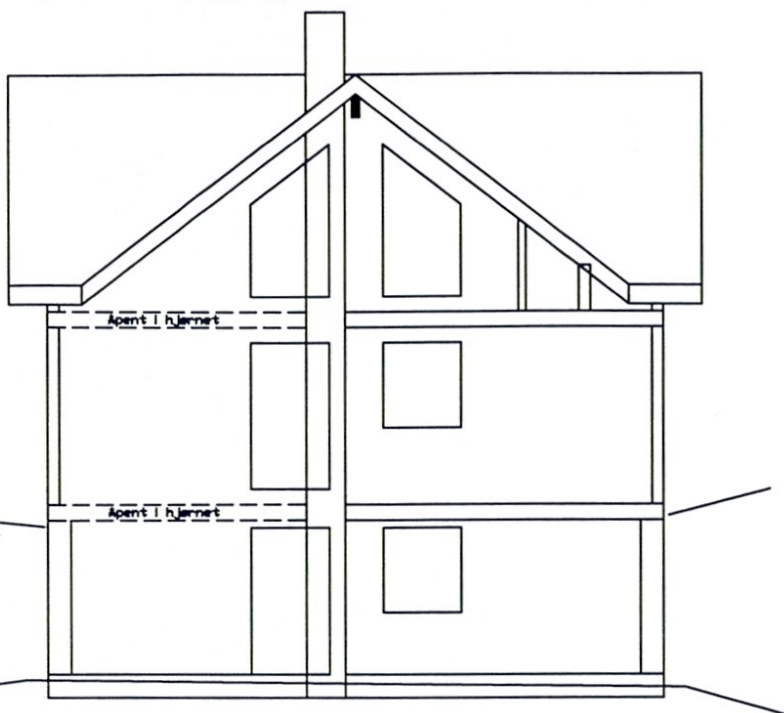


Fasade/snittt mot Øst

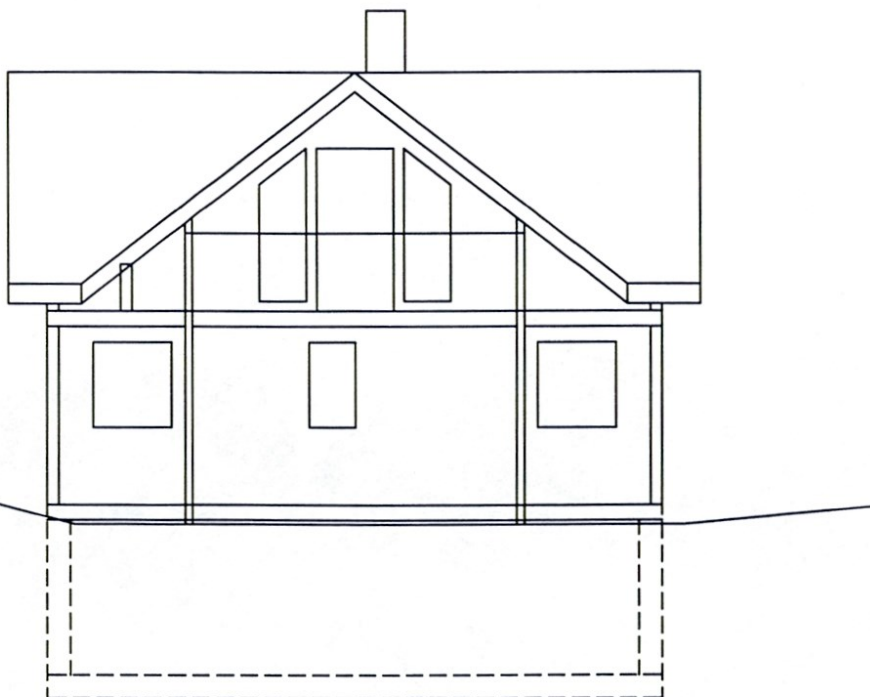


Fasade/snittt mot Vest

BERGEN KOMMUNE Byggesaksavdelingen
Ark.nr. _____ Dok.nr. **E8**
01.APR03*00303633
Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen.



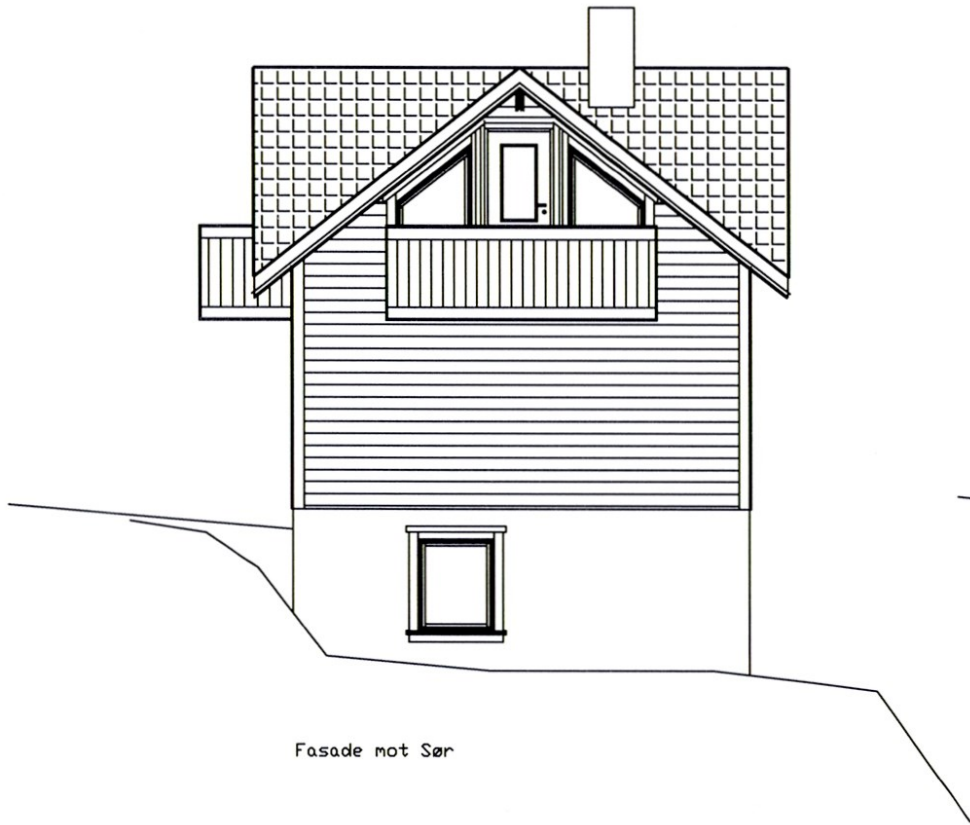
Fasade/snitt mot Nord



Fasade/snitt mot Sør

Teknisk Byggkonsult As
Teatergaten 18 - 5010 BERGEN
Telefon: 5555 0280 - Faks 5555 0281
E-post: tbk@vestarhus.net - Internett: www.vestarhus.net/tbk

120203 1:100 8-



Fasade mot Sør



Fasade mot Øst



Fasade mot Nord



Fasade mot Vest

BERGEN KOMMUNE Byutvikling

Ark.nr. _____ Dok.nr. _____

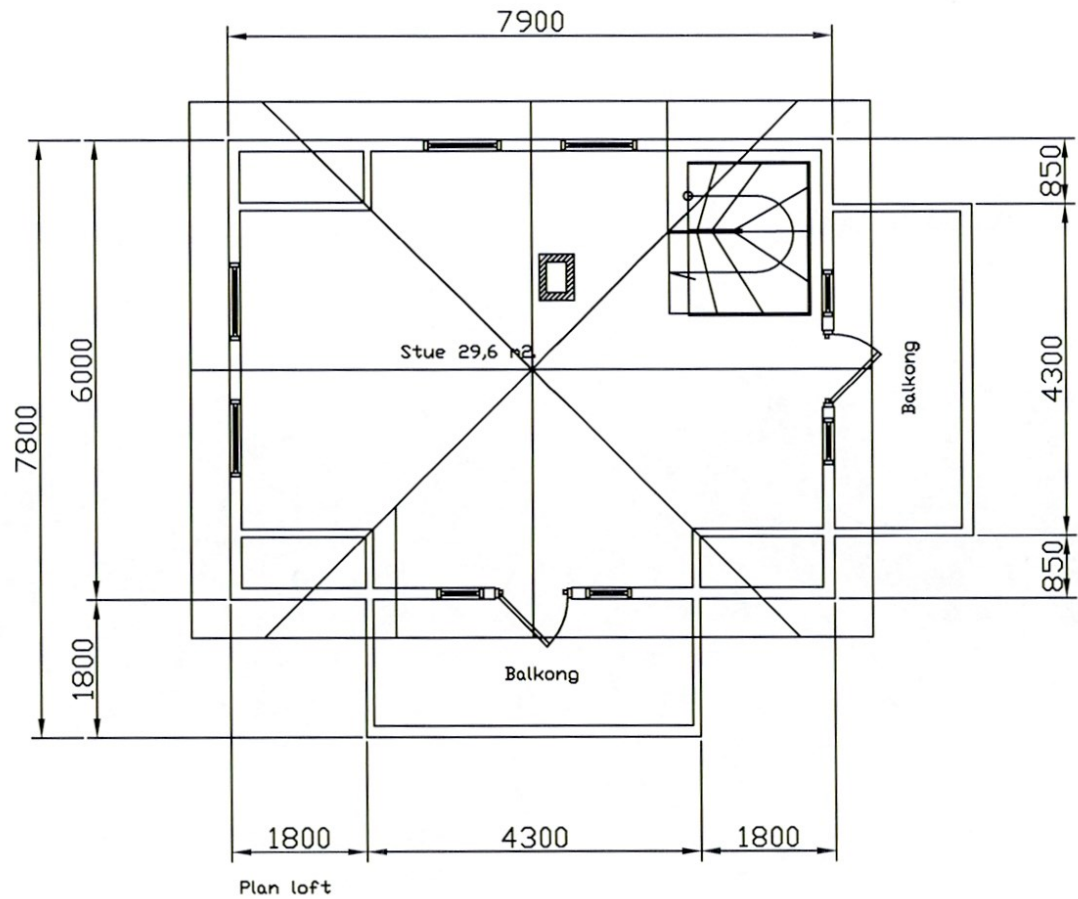
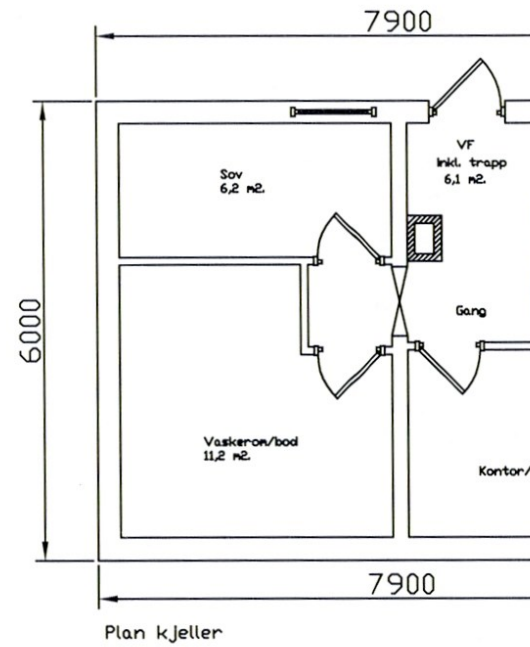
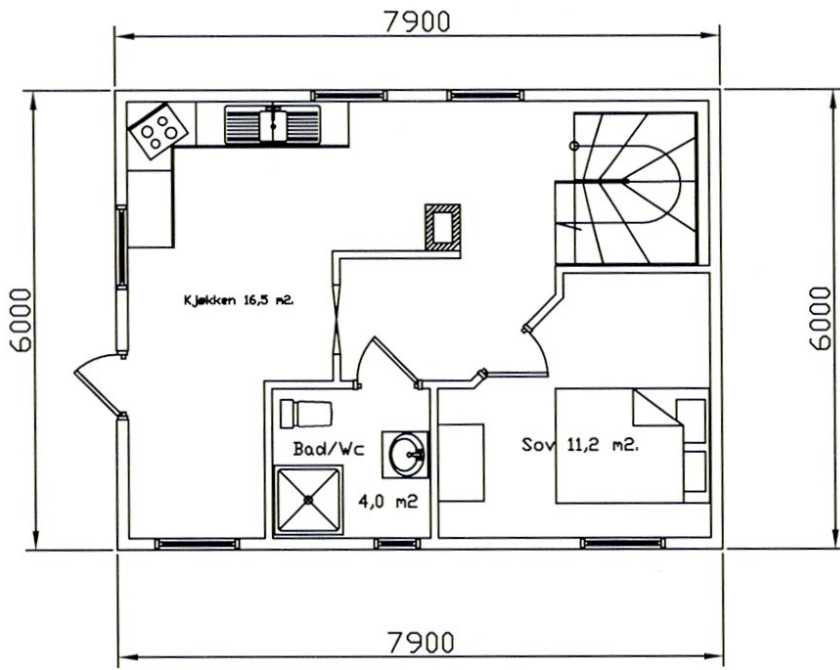
08.SEP03*00303633

Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen

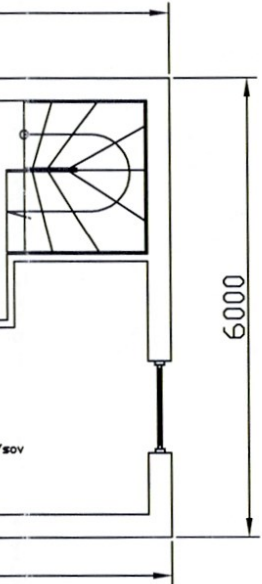


 **Teknisk Byggkonsult As** 
Teatergaten 18 - 5010 BERGEN
Telefon: 5555 0280 - Faks 5555 0281
E-post: tbk@vestarhus.net - Internett: www.vestarhus.net/tbk

280803 1/200 8

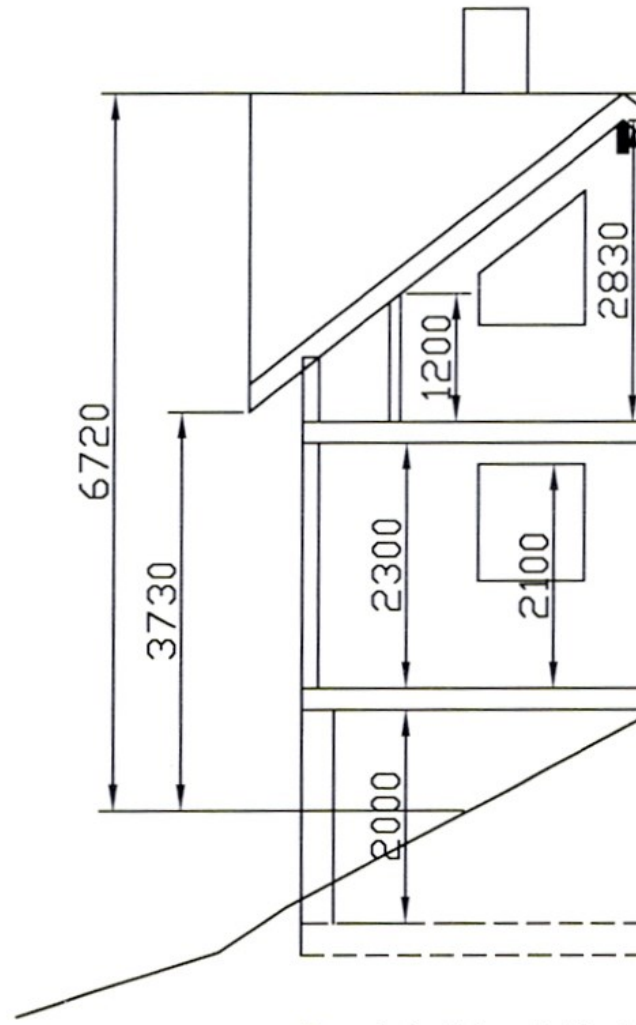


BERGEN KOMMUNE Byråvåking
Ark.nr. _____ Dok.nr. _____
08.SEP03*00303633
Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen

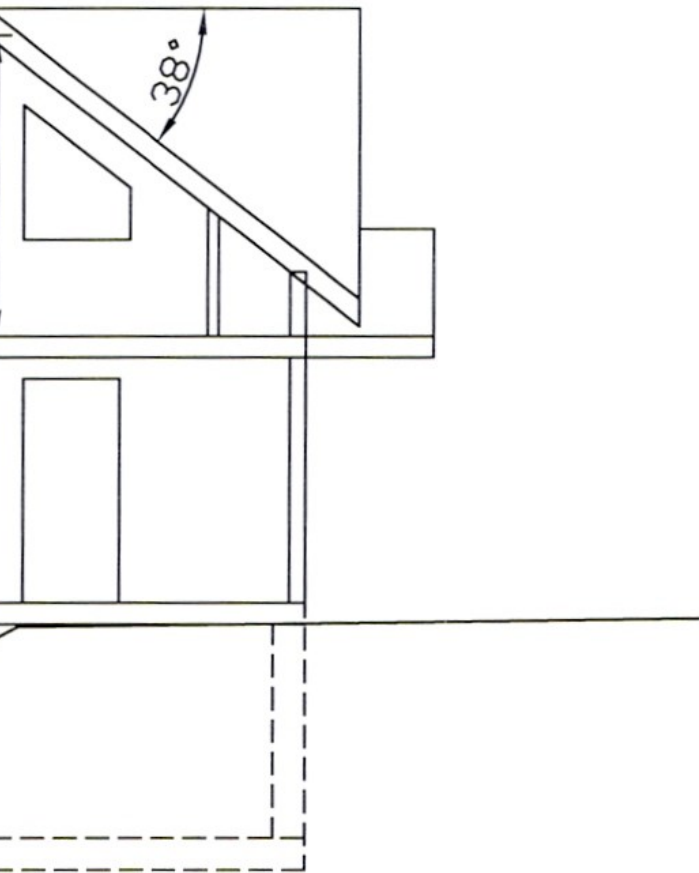


 **Teknisk Byggkonsult AS** 
Teatergaten 18 - 5010 BERGEN
Telefon: 5555 0280 - Faks 5555 0281
E-post: tbk@vestarhus.net - Internett: www.vestarhus.net/tbk

280803 1/10 8



Fasade/snitt mot Vest



SNITT.

	Teknisk Byggkonsult As Teatergaten 18 - 5010 BERGEN Telefon: 5555 0280 - Faks 5555 0281 E-post: tbk@vestarhus.net - Internett: www.vestarhus.net/tbk	
---	--	---

16.09.03

1:100 J.



BERGEN KOMMUNE Byutvikling

Ark.nr. _____

Dok.nr. _____

01.APR03*00303633

Kontor/saksbeh. _____

Byggesaksavdelingen





BERGEN KOMMUNE Byggesaks
Ark.nr. _____ Dat.nr. _____
01.APR03*00303633
Kontor/saksbeh. _____
Byggesaksavdelingen



E11





BERGEN KOMMUNE Byutvikling

Ark.nr. _____

Dok.nr. _____

01.APR03*00303633

Kontor/saksbeh. _____

Byggesaksavdelingen





Ark.nr. Dok.nr.
01.APR03*00303633

Kontor/saksbeh. _____
Byggsaksavdelingen



F12



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Norstrand Eiendomsrådgivning AS
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Håkon Skjoldal

Vårt saksnummer:
202117519/12

Dato:
280222

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 141 Bnr 24
Adresse : Olsvikveien 146
Tiltakshaver : Bjørg Larsen
Tiltaket : Anlegging mur

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.02.2022 og tillatelse datert 06.09.2021.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Håkon Skjoldal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bjørg Larsen, Olsvikveien 146, 5184 OLSVIK

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 141/24/0/0

Utlistet 13. september 2024

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260492488	Grunneiendom	0	Ja	1 423,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3335200	32	LAKSEVÅG. GNR 141, GJERDINGEN, BEBYGGELSEPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.1989	190710118	99,5 %
6470000	30	LAKSEVÅG. GNR 140 DEL AV BNR 1 OG GNR 141 BNR 2 MFL., LEIRVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.1985	190001830	0,4 %
3330000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, GJERDINGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.06.1973		< 0,1 % (1416,1 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3335200	110 - Boliger	88,1 %
3335200	710 - Felles avkjørsel	11,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6470005	31	LAKSEVÅG. GNR 141 BNR 139 MFL., GJÆRINGEN	190630397	26.06.1996

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 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3335201	31	LAKSEVÅG. GNR 141 BNR 1 OG 56, GÆRINGEN, OG GNR 142 BNR 17 OSLVIK, ENDRING AV BEBYGGELSEPLAN	3	199614384
40460000	30	LAKSEVÅG. GNR 139 140 OG 141, FAGERDALEN	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. september 2024



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt




Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 141/24/0/0
Dato: 13.09.2024 Adresse: Olsvikveien 146

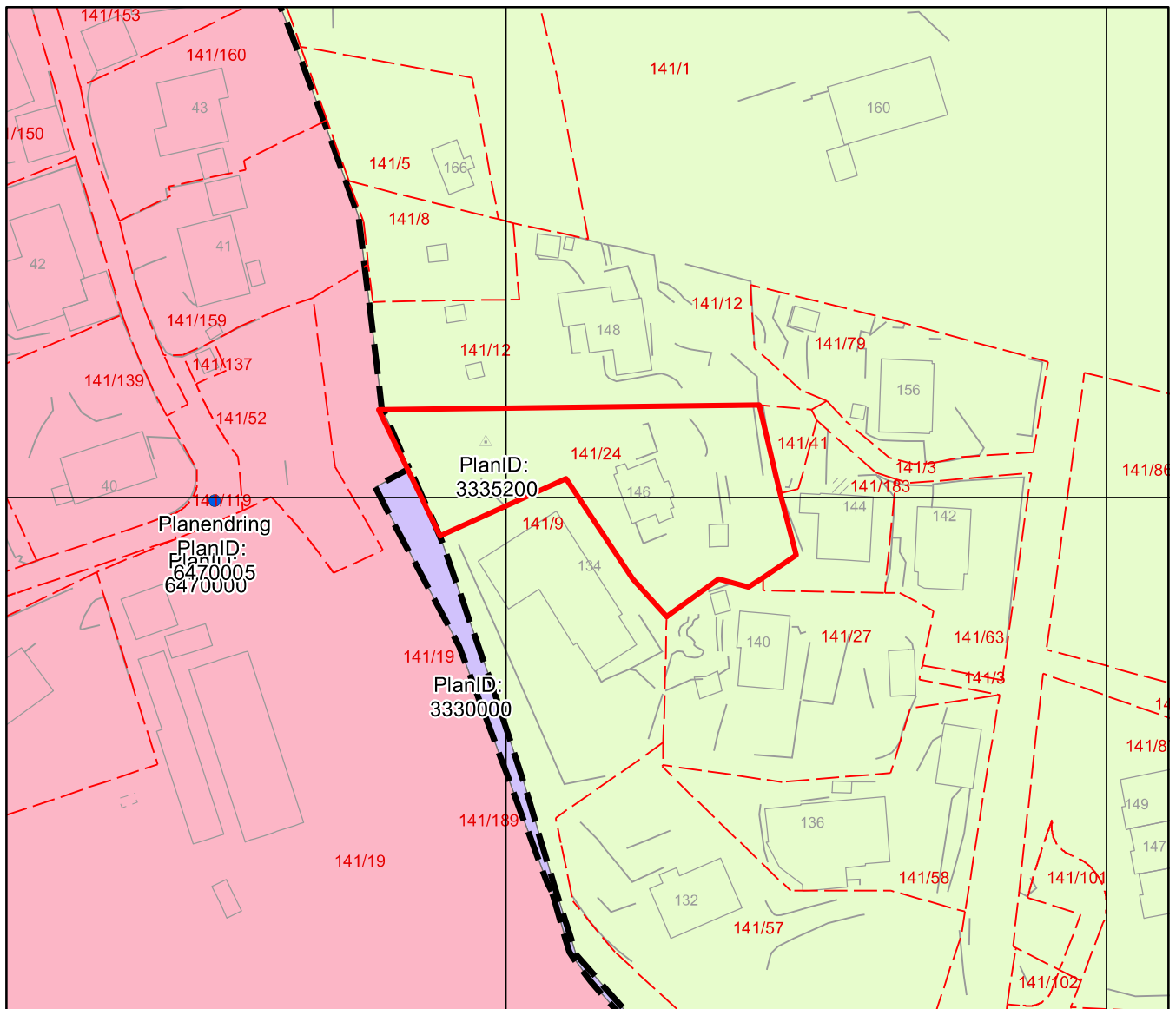
BERGEN
KOMMUNE

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:
3330000, 3335200, 6470000

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 141/24/0/0

Dato: 13.09.2024

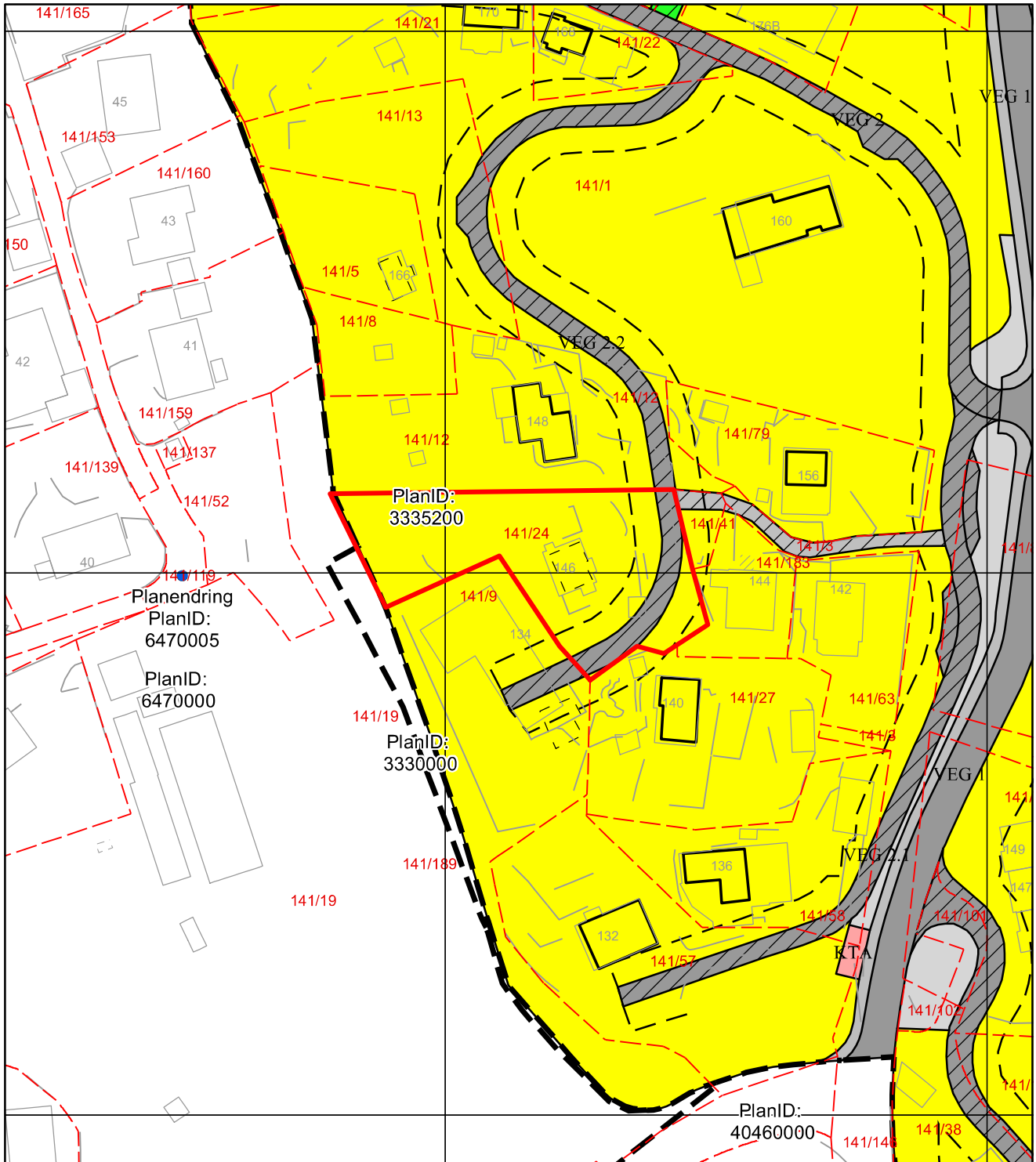
Adresse: Olsvikveien 146

BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Juridisklinje

∕ ∖ ∕ 1211 - Byggegrense

∕ ∖ ∕ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

∕ ∖ ∕ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Plangrense

∕ ∖ ∕ ∙ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

∕ ∖ ∕ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gangveg

■ Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles lekeareal for barn



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 6470000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 141/24/0/0

Dato: 13.09.2024

Adresse: Olsvikveien 146

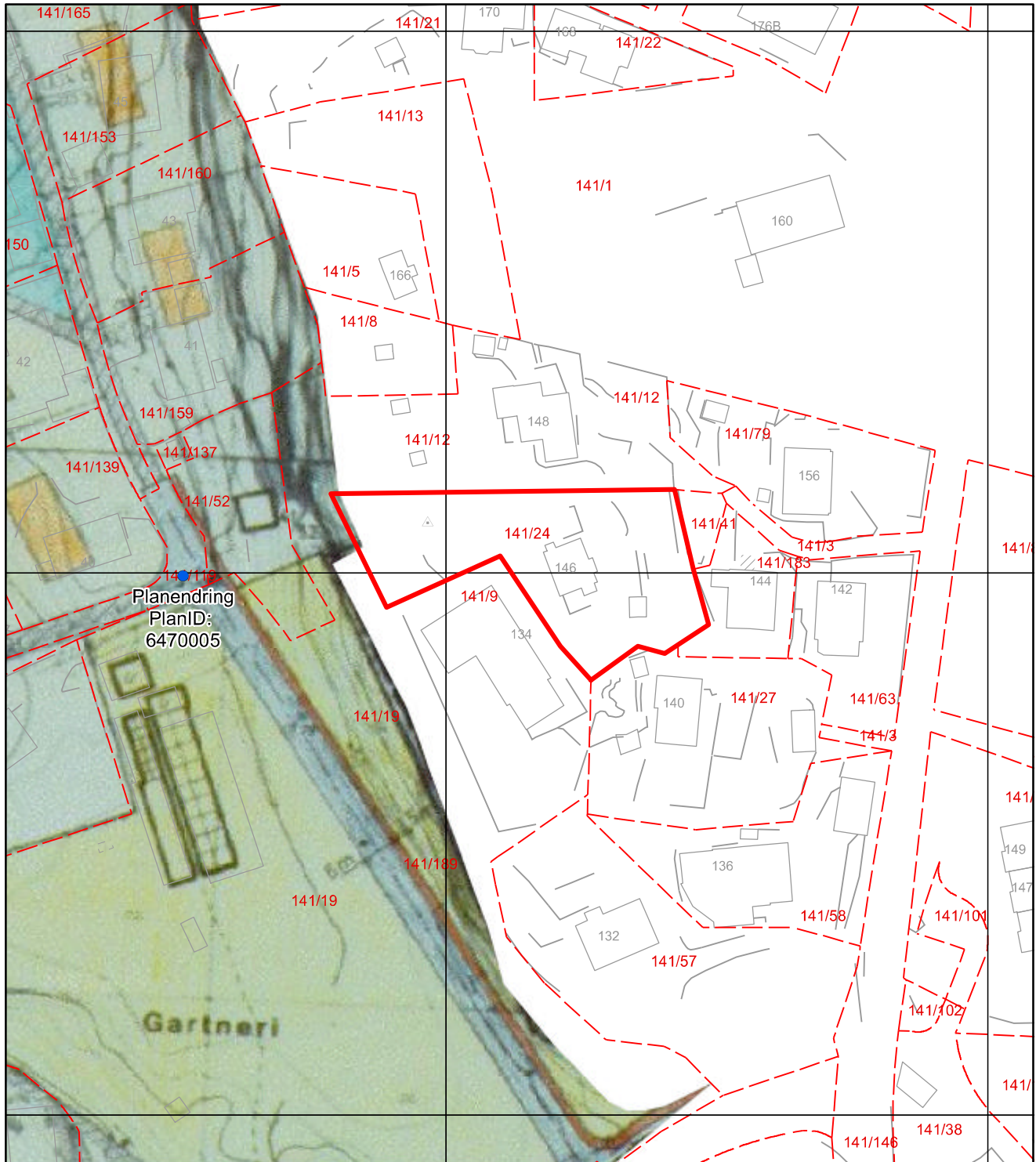


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDER


 boliger

TRAFIKKOMRÅDER

 off. kjøreveg

 off. gangveg

FRIOMRÅDER

 badeplass, lek
parselhage, park

SPESIALOMRÅDER

 friluftsområde

LANDBRUKSOMRÅDER

 gartneri

ANDRE BESTEMMELSER


 småhus

 kjøreveg, felles


 gangveg, felles

 lek / fellesareal


STREKSYMBOLER


 planens begr.

 byggegrense


 tomtegrense

 frisiktlinje

 eks. bygg som inngår i planen


 omriss av eks. bygg som ikke inngår i planen

 turveg

 stein som bevares



Planlagt på grunnlag av inn-
sendt forslag av
a/s Bergen Tomteselskap.

LAKSEVÅG. LEIRVIK, del av g.nr. 40, br.nr. 1 og g.nr. 41, br.nr. 2 m.fl.		Plan n.m.h.
Forslag til reguleringsplan.		tegn
		Dato
		10.8.83
 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Skala	
	1:1000	Rev.
	Plan nr. R 4.647.00.00	tegn nr. 01
Kart ID:		29-3-84 29.5.1984 20-12-84

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 5.2.1985

Arvid Ole Hauge



BERGEN
KOMMUNE


Kommuneplanens arealdel

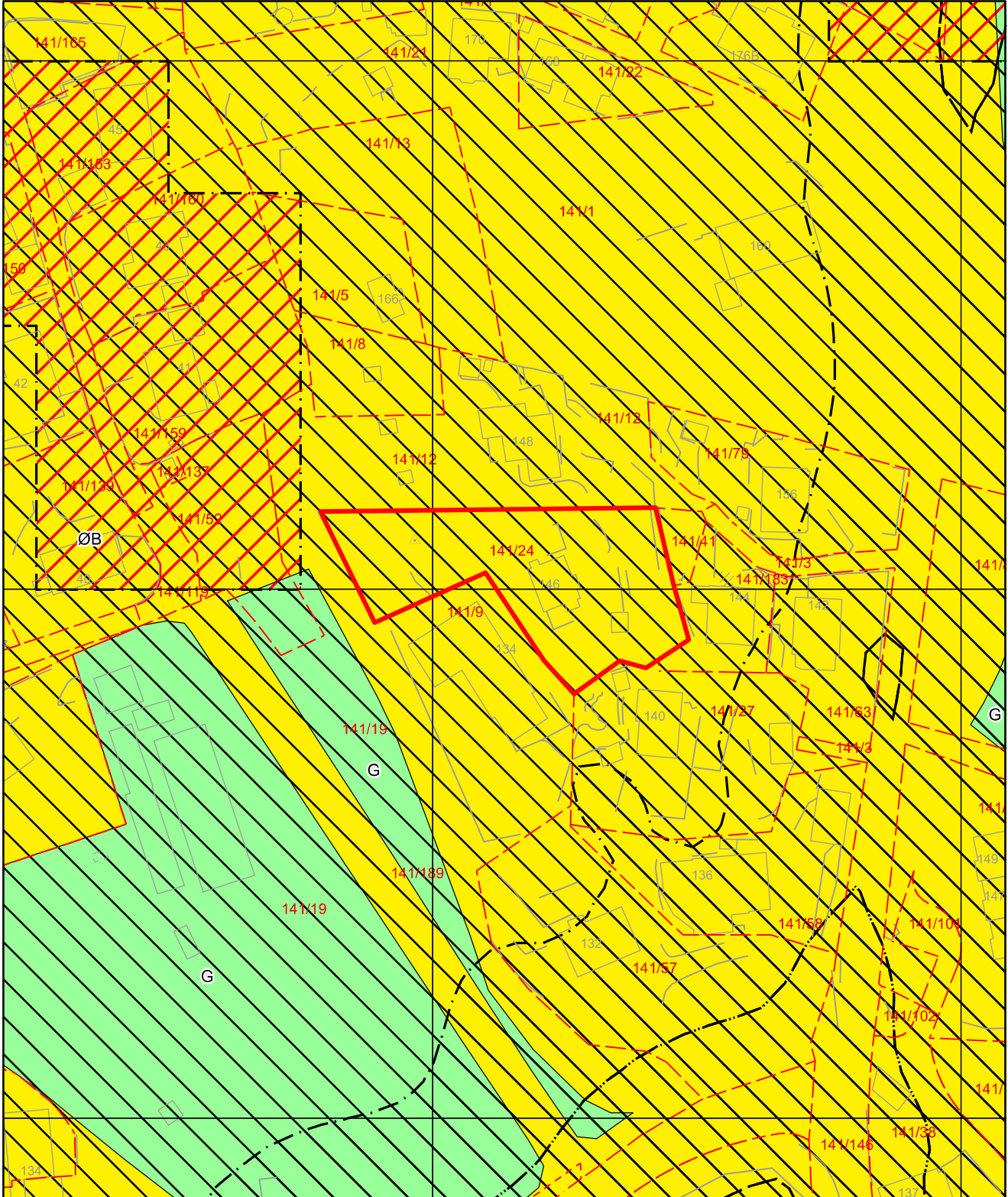
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.09.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 141/24/0/0
Adresse: Olsvikveien 146









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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	

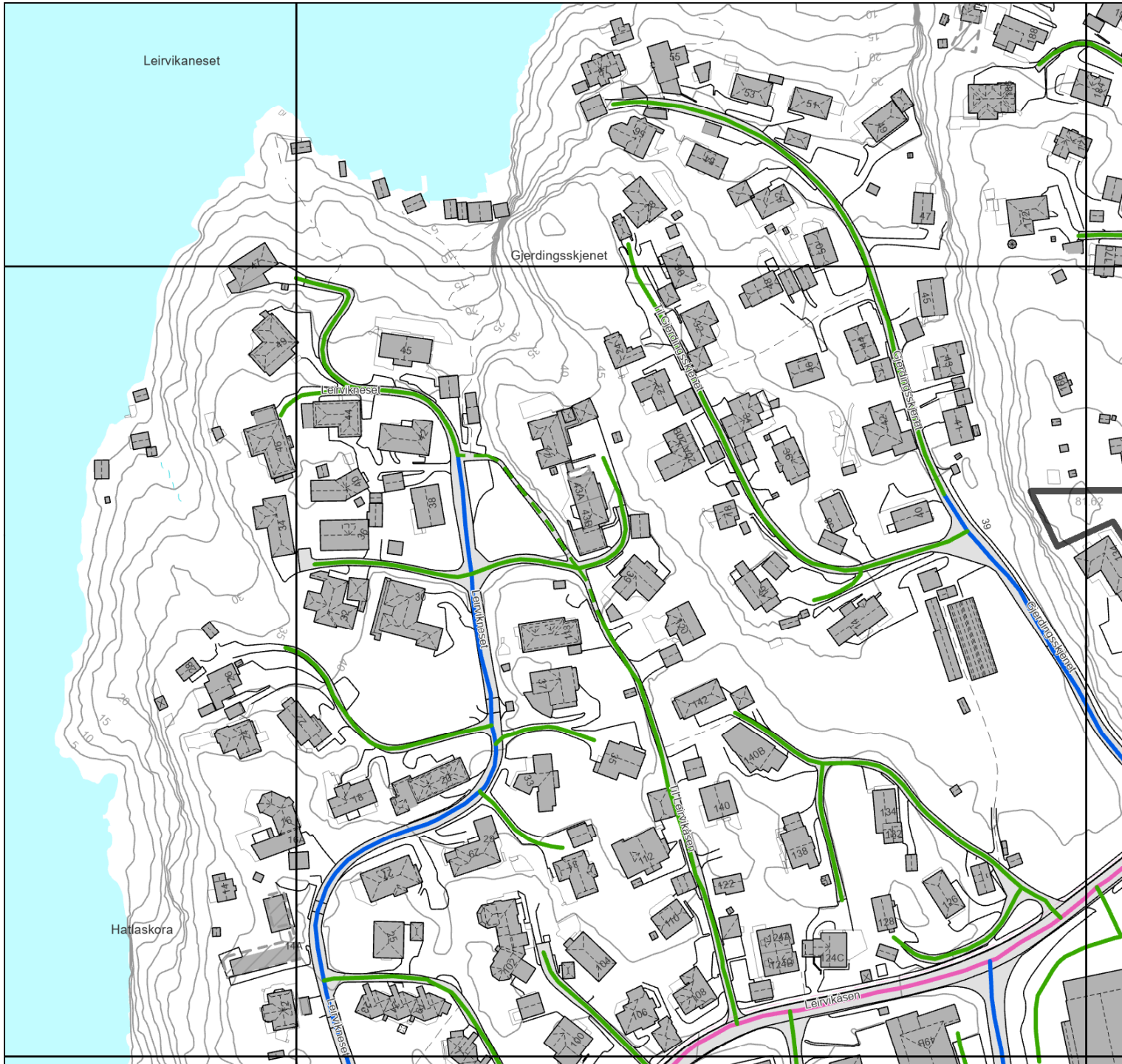


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 13.09.2024

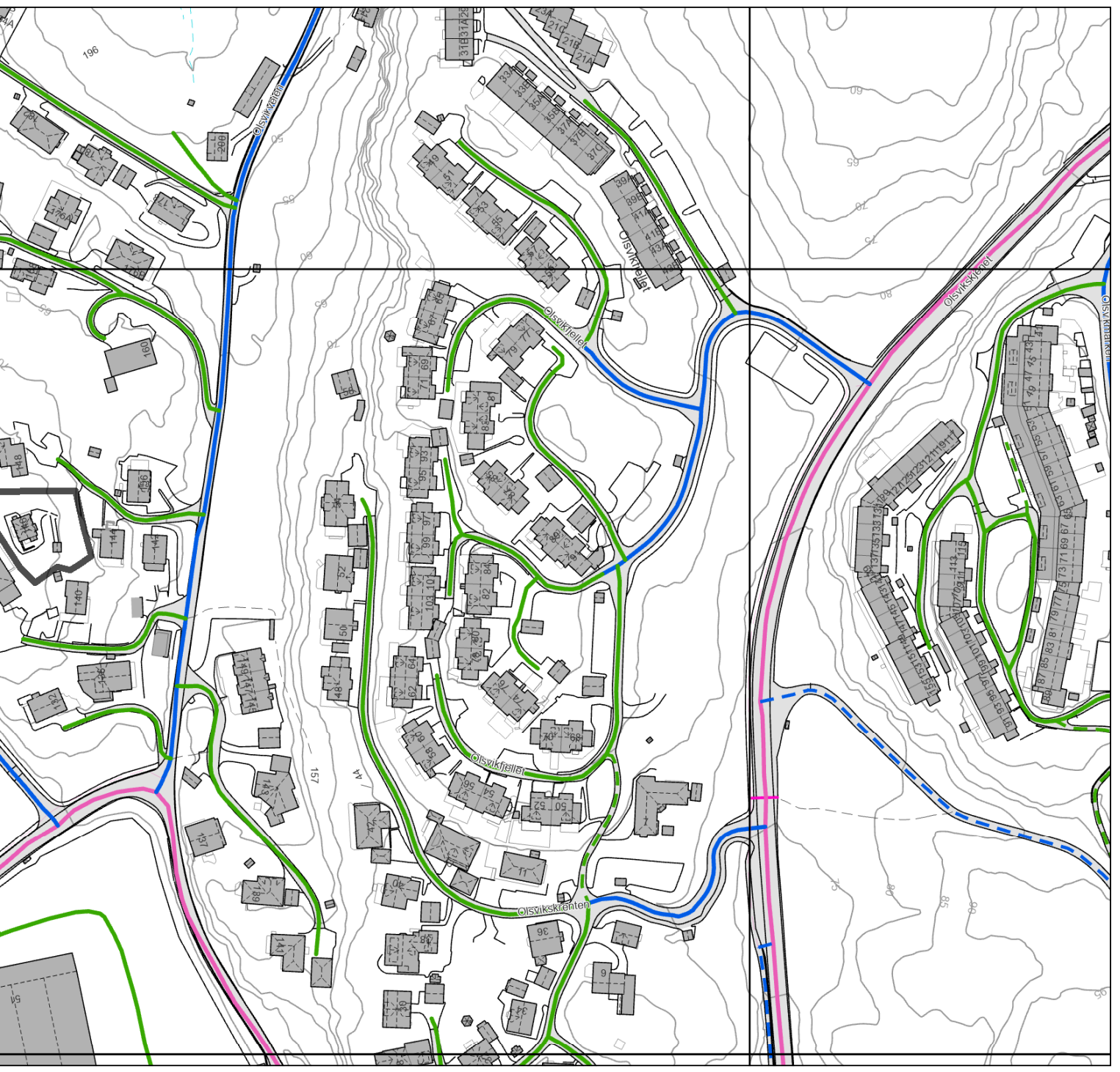
Gnr/Bnr/
Adresse:











- | | |
|---|--|
|  Europaveg |  Fylkesveg |
|  Europaveg, tunnel |  Fylkesveg, tunnel |
|  Riksveg |  Kommunal veg |
|  Riksveg, tunnel |  Kommunal veg, tunnel |



Fnr/Snr: 141/24/0/0
Olsvikveien 146, 5184 OLSVIK



- | | |
|---|--|
|  Privat veg |  Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
|  Privat veg, tunnel |  Gang-/sykkelveg, kommunal |
|  Gang-/sykkelveg, europaveg |  Gang-/sykkelveg, privat |
|  Gang-/sykkelveg, riksveg |  Bilferge, fylkesveg |

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3277658/prolgzyhvd>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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.

KORT OM OSS



Melissa Larsen Boge

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

91 39 42 82

mlb@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no