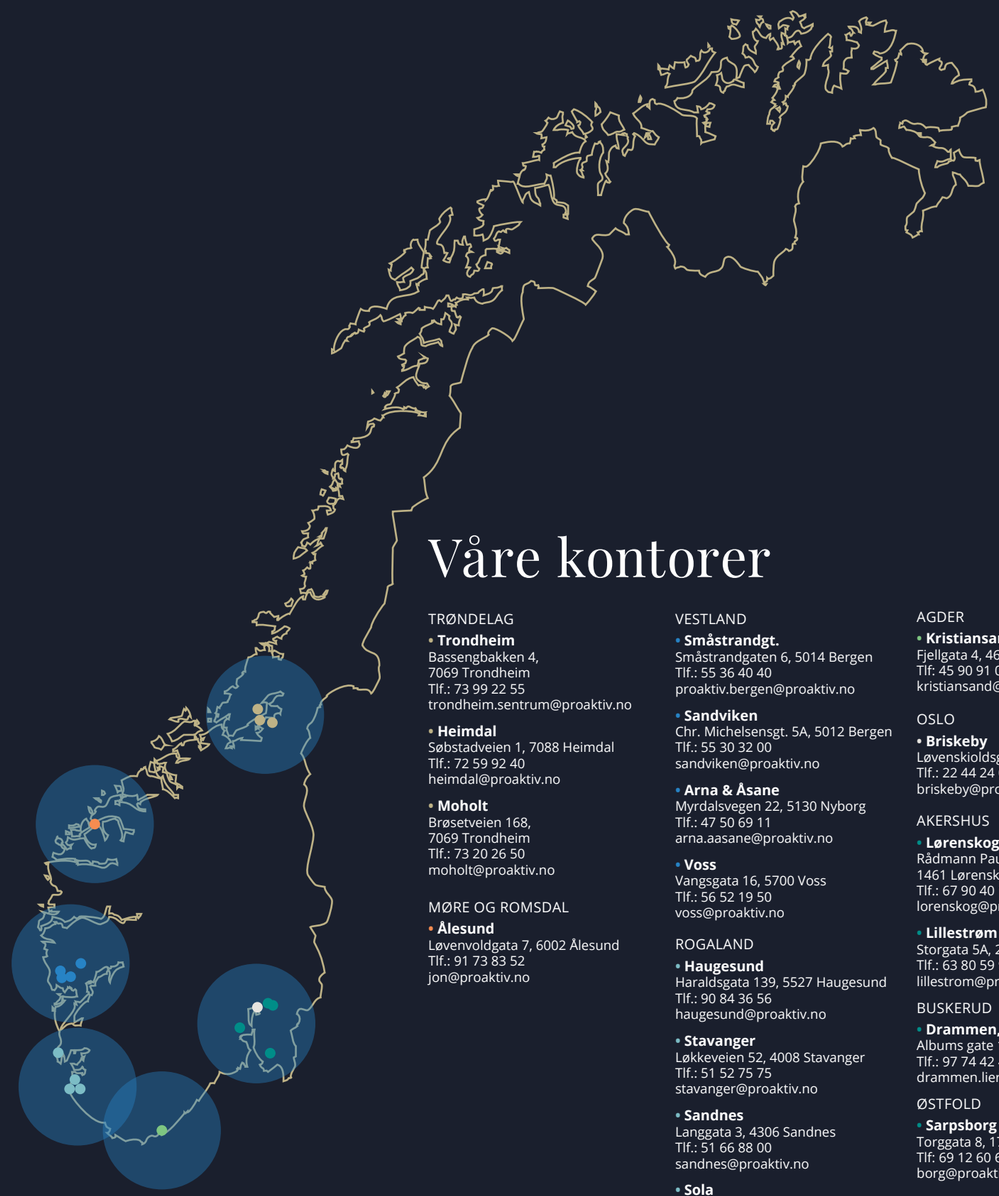
PROAKTIV



ØVRE FYLLINGSVEIEN 54



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LAKSEVÅG

Underetasje med utgang til hage, sentral beliggenhet på Laksevåg og gangavstand til butikk og kollektivtransport

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 154, bnr. 531, snr. 1 i Øvre Fyllingsveien 54

Prisantydning: 1.900.000,-

Omkostninger: 48.850,-

Totalpris: 1.948.850,-

Kommunale avgifter: 9.567,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 2/1

BRA: 63 m²

BRA-i: 63 m²

Garasje/Parkering: Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 608 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.000,-

Felleskostnader inkl.: Felles husforsikring, felles internett og div. vedlikehold av hus/hage.

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

14 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

32 Plantegninger

34 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

94 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper
og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden,
fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøye og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcelius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og
fokus på målet. Dette gir trygghet for meg
som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighetet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Megler
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

ØVRE FYLLINGSVEIEN 54

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglerens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglerens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

2-roms leilighet (ikke godkjent) med utgang til hage, sentral beliggenhet på Laksevåg og gangavstand til butikk og kollektivtransport

Velkommen til en 3-roms leilighet med utgang til hage på Laksevåg. Leiligheten har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde. Gangavstand til dagligvare butikk og bussholdeplass med relativt hyppige avganger. Kort avstand til skoler, barnehager og idrettsbane. Gode og varierte turmuligheter i området.

Leilighet i byggets u-etasje fra 1955 med BRA 63 m2. Bad/vaskerom og kjøkken er fra 2007. Opplyst at det ble installert ny 200 liters varmtvannstank i 2023 og ny varmepumpe i 2024. Leiligheten inneholder entré/gang, bod, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, kontor og stue. Utgang til hage fra stue.

Viser særskilt til info i salgsoppgaven knyttet til lovlighetsmangler for aktuell boenhet.

God fornøyelse med gjennomlesningen av salgsoppgaven.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet
Kontoret vårt ligger vis-á-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruktsalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



LAKSEVÅG

Kommune: *Bergen /* ***Område:*** *Laksevåg*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Øvre Fyllingsveien 54 har en sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde ved Melkeplassen på Laksevåg. Her bor man med kort vei til Bergen sentrum, samtidig som hverdagen kan organiseres lokalt. Dagligvarebutikk, bussholdeplass, skoler, barnehager og idrettsanlegg finnes i nærområdet, noe som gjør adressen praktisk for både enslige, par og mindre familier. Beliggenheten gir dessuten god tilgjengelighet mot sentrale deler av Laksevåg, Fyllingsdalen og øvrige bydeler.

For en yngre kjøper kan dette bety at behovet for bil reduseres i det daglige, mens en investor vil kunne se verdien av en adresse med nærhet til både arbeidsplasser, studiesteder og byens øvrige tilbud. Området er etablert og hovedsakelig preget av boligbebyggelse, samtidig som avstanden til sentrum er kort nok til at eiendommen fremstår som et reelt sentrumsnært alternativ.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hamrehaugen Linje 19	1 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	7 min 3.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	19 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Melkeplassen	3 min
Rema 1000 Melkeplassen	5 min

VARER/TJENESTER

Laksevåg Senter	6 min
Apotek 1 Laksevåg	6 min

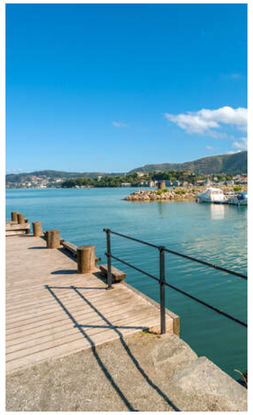
SPORT

Frøyahallen basketballhall Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Tjønnen idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	3 min 0.2 km
SATS Damsgård	20 min
Feel24 Lien	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Melkeplassen - Vestland fylkeskomm...	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dette styrker fleksibiliteten ved både egen bruk og en eventuell senere realisasjon.

For den som setter pris på et aktivt friluftsliv, byr området på et attraktivt spenn mellom by og natur. Løvstakken og Damsgårdsfjellet ligger nært og gir mulighet for både korte ettermiddagsturer og lengre turer med flott utsyn. I nærområdet finnes også Nordnesdalen og friluftsområdene ved Krohnegården, hvor vannet benyttes som badested om

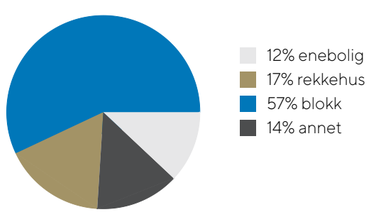
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

sommeren. Kombinasjonen av sentrumsnær beliggenhet og gode rekreasjonsmuligheter er en klar kvalitet, enten boligen er tenkt brukt av eier selv eller inngår i et utviklingsprosjekt.

Seksjonen ligger i underetasjen på gateplan og har en størrelse som skiller seg positivt ut i denne kategorien. Tilstandsrapporten oppgir 63 m² BRA-i, målt etter dagens bruk, med blant annet entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og kontor. Det er også utgang til hage fra stuen. Arealet gir flere bruksmuligheter og et bedre utgangspunkt enn mange mindre hybler og kjellerarealer. Gateplansbeliggenheten gir enkel adkomst, mens nærheten til hage og uteareal tilfører en kvalitet som kan være særlig attraktiv ved egen bruk eller fremtidig utleie.

Eiendommen vil kunne appellere til en yngre kjøper som ser verdien av å legge inn egeninnsats og undersøke muligheten for å få arealet godkjent som en selvstendig boenhet. Den antas likevel å være særlig aktuell for en profesjonell kjøper, investor eller utvikler som har erfaring med byggesak og kan håndtere prosjektering, dokumentasjon og dialog med kommunen. Den sentrale plasseringen, det målte bruksarealet og den etablerte rominndelingen gjør det naturlig å se et utviklingspotensial her, forutsatt at

BOLIGMASSE





nødvendige tillatelser kan oppnås og eventuelle tekniske tiltak lar seg gjennomføre på en økonomisk forsvarlig måte.

Kommunens vurdering viser at de opprinnelige tegningene fra 1953 avsatte et areal i kjelleren til hybel, men at dette ikke er det samme som en godkjent selvstendig boenhet. Seksjoneringstegningene viser at hele kjelleretasjen tilhører seksjon 1. Kommunen har samtidig opplyst at den ikke finner søknad om bruksendring for arealer som på tegning er angitt som tilleggsdel, men som i dag fremstår innredet som hoveddel. Fjerning av den tidligere interntrappen er også vurdert som et søknadspliktig tiltak. Kjøper må derfor legge til grunn at dagens bruk og planløsning ikke er fullt ut offentlig godkjent, og selv undersøke hvilke krav som vil bli stilt til blant annet bruksendring, oppdeling, brann, rømning, dagslys, takhøyde og øvrige tekniske forhold. Det gis ingen garanti for at godkjenning vil bli gitt.

Nettopp denne situasjonen gjør objektet relevant for en kjøper som kan vurdere risiko, kostnader og muligheter

SKOLER

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	4 min 2.5 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	11 min 4.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 3.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 4.1 km

BARNEHAGER

Melkeplassen barnehage (0-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min 0.4 km
Litlafjellet barnehage (0-5 år) 147 barn	7 min 0.5 km



samlet. Dersom de formelle og tekniske forholdene lar seg løse, kan arealet få en mer fleksibel anvendelse, enten som egen bolig, som lovlig utleieobjekt eller som et prosjekt for senere videresalg. Potensiell merverdi vil avhenge av myndighetsgodkjenning, tiltakskostnader og markedet på realisasjonstidspunktet, men kombinasjonen av sentral beliggenhet, 63 m² BRA-i og nærhet til både servicetilbud og natur gir et interessant utgangspunkt for den rette kjøperen.



Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med et frittliggende bolighus oppført i 1955. Bygningen går over tre plan og er seksjonert i tre boligseksjoner. Den aktuelle seksjonen, seksjon 1, omfatter etter seksjoneringstegningene bygningens underetasje og har adkomst på gateplan. Underetasjen har i dag utgang til hage fra stuen og et målt internt bruksareal på 63 m² BRA-i. Arealet og rombetegnelsene er basert på oppmåling og faktisk bruk, uavhengig av offentlig godkjenning.

Bygningen er oppført som murhus med grunnmur av betong/sparestein og pussede, overflatebehandlede fasader. Taket er utført som saltak og tekket med betongtakstein. Ifølge opplysninger gitt til bygningssakkyndig er taktekkingen fra 2022. Vinduer i den aktuelle seksjonen har isolerglass i trekarmer og er opplyst å være fra 2007. Ytterdør og terrassedør er også opplyst å være fra samme år.

Eiendommen har en eiet tomt på ca. 609 m², som er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med blant annet plen, murer, trapper, bed og beplantning, og gir bebyggelsen et grønt preg. Felles konstruksjoner som grunn, fundamenter, yttervegger, fasader og tak er ikke tilstandsvurdert i den foreliggende tilstandsrapporten. Det vises derfor til rapporten og øvrige eiendomsdokumenter for nærmere informasjon om konstruksjoner, vedlikeholdsbehov og teknisk tilstand.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Melkeplassen barnehage (0-5 år) - 4 min gange
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) - 5 min gange
Litlafjellet barnehage (0-5 år) - 7 min gange

Skoler
Damsgård skole (1-7 kl.) - 13 min gange
Lynghaug skole (8-10 kl.) - 4 min kjøring
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) - 11 min kjøring
Fyllingsdalen videregående skole (videregående skole) - 8 min kjøring
Årstad videregående skole (videregående skole) - 9 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.





ØVRE FYLLINGSVEIEN 54

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse
608 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Eiendommen er et bolighus over tre plan, oppført i 1955.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong/sparestein.

Dreneringen rundt boligen har en ukjent utførelse og alder.

Boligen er et murhus med pusset og overflatebehandlet fasade.

Vinduer består av isolerglass i trekarmer fra 2007. Ytterdøren er en formpresset huntonit dørblad med felt av isolerglass, og terrassedøren er en panelt tredør med felt av isolerglass. Begge dørene er fra 2007.

Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Taktekkingen er opplyst å være fra 2022.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - U-etasje > bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Vindu er plassert i definert våtsone ved dusj.

- Våtrom - U-etasje > bad/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
• Slitasje i silikonfuger i dusjsone.

- Våtrom - U-etasje > bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - U-etasje > bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom - U-etasje > bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: • Det er avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er benyttet for elektrisk avtrekk vifte.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.







- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er avvik:
• Mindre flikk på grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Ytterdører
Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Terrassedør har råtekade og svelling på utvendig panel.
• Ytterdør med svelling og fuktskade nedre del utvendig.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - U-etasje > bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningssakskyndig
Knut Farestad (befaringsdato: Fredag, 10. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2015.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Prima bygg as, 2015. DZ bygg as, 2022.
Beskrivelse: 4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2015. 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny vegg på sørvendt side. 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja. 4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.2.2 Årstall: 2022. 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt tak. 4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Beskrivelse: Dårlig gjennomstrømming av vann fra hovedvannledning etter arbeid på den oktober 2025. Forsikringen sendte firma som spylte ut av rørene og da var alt normalt igjen. Sansynligvis kommet små steiner i rørene etter kommunen arbeidet på hovedvannledning.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: AC senteret, 2024. Ufaglært, 2022.
Beskrivelse: 16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 16.1.2 Årstall: 2024. 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Satt inn varmepumpe. 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja. 16.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 16.2.2 Årstall: 2022. 16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. 16.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Satt inn Balansert ventilasjon i soverom + 2 andre rom.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Firmanavn: Murmester Aastvedt as, 2016. Min onkel som er utdannet tømrer, 2016.
Beskrivelse: Krypkjeller under soverom og halve stuen, bjelkelag hadde begynt å råtne og synke. Alt er fjernet og nye gulv med varmekabler er støpt av Murmester Aastvedt as i 2016. Krypkjeller vekke og Ingen problemer etter dette. Veggene på soverom er samtidig byttet ut og isolert ved hjelp av min onkel som er utdannet tømrer.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja
Beskrivelse: Se meglers beskrivelse

Kommentar fra selger: Jeg har bodd i boligen siden 2015









INNVENDIG BESKRIVELSE

Innhold
BRA-i 63 kvm: Entré/gang, bod, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, kontor, stue og utgang til hage fra stue

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Leilighet
Arealer pr rom:
Entre/gang 2,90 m²
Bod 5,40 m²
Bad/vaskerom 7,80 m²
Kjøkken 12,80 m²
Soverom 8,30 m²
Kontor 7,20 m²
Stue 13,20 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. >>

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje». Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Sameiet består av 3 stk. boligseksjoner.

Tomtearealet er felles for sameiet.

Felles pumperom/teknisk rom er ikke medregnet i arealer eller tilstandsvudert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som yttervegger/ fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Standard
Bad/vaskerom underetasje:
Flislagt bad/vaskerom med keramiske fliser på vegger og gulv, og malt tak. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning. Det er røropplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via elektrisk avtrekksventil. En 200 L varmtvannstank og skap/sentral for rør-i-rør-system er plassert i rommet, som har plastsluk.





Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør-i-rør-system med skap/sentral plassert på bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Plastsluk på bad/vaskerom.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i noen rom, samt "Roomie" ventilasjon på 3 rom. Det er i tillegg en elektrisk avtrekksventil på bad/vaskerom.
- Varmtvannstank: En 200 L varmtvannstank er plassert på bad/vaskerom.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue, samt elektriske varmekabler på soverom og bad, samt varmefolie i bod, gang, kjøkken og stue.

Info strømforbruk
Strømforbruk / energibruk ifølge energiattesten:

Beregnet vektet levert energi i normert klima:
314,95 kWh/m2 pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima:
302,56 kWh/m2 pr. år

Totalt levert pr. år:
20 272 kWh

Oppvarming:
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

I tilstandsrapporten er det også opplyst:
Opplyst at det ble installert ny varmepumpe i 2024.
Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue. Det ble utført service i 2026.
Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

Info energiklasse
Rød

Modernisering og påkostninger



Arbeid utført i boligen:
2026:
• Nytt kjøle-/fryseskap fra 2026 medfølger.

2024:
• ny varmepumpe
• Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue. Det ble utført service i 2026.

2023:
• installert ny 200 liters varmtvannstank

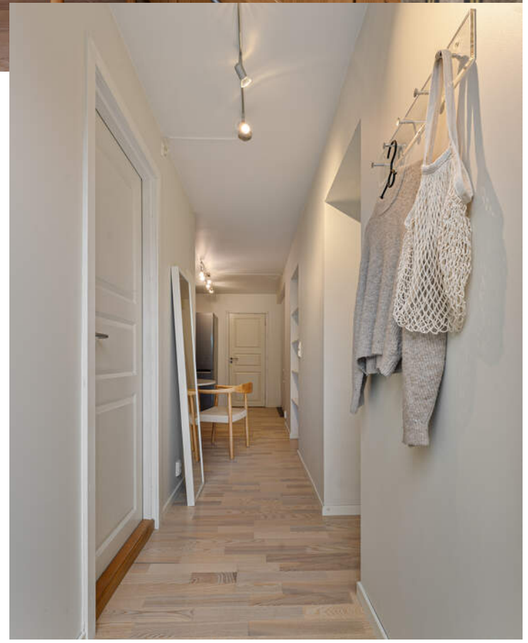
2007:
• Isolerglass vinduer i trekarmer.
• Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass. Ytterdør: Formpresset huntonit dørblad med felt av isolerglass.
• Keramiske fliser på gulv/vegger. Malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekkventil. Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning. Røroppleg for vaskemaskin, 200 L varmtvannstank og skap/sentral for rør i rør system.
• Eik fylling fronter. Laminat benkeplate med stål vaskebeslag. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator og oppvaskmaskin. Nyere ovn. Nytt kjøle-/fryseskap i børstet stål (fra 2026) medfølger. Fliser mellom benk og overskap.
• Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.
• Avløpsledninger og sluk av plast.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:
• Opplyst at taktekking er fra 2022.



GANG OG KJØKKEN

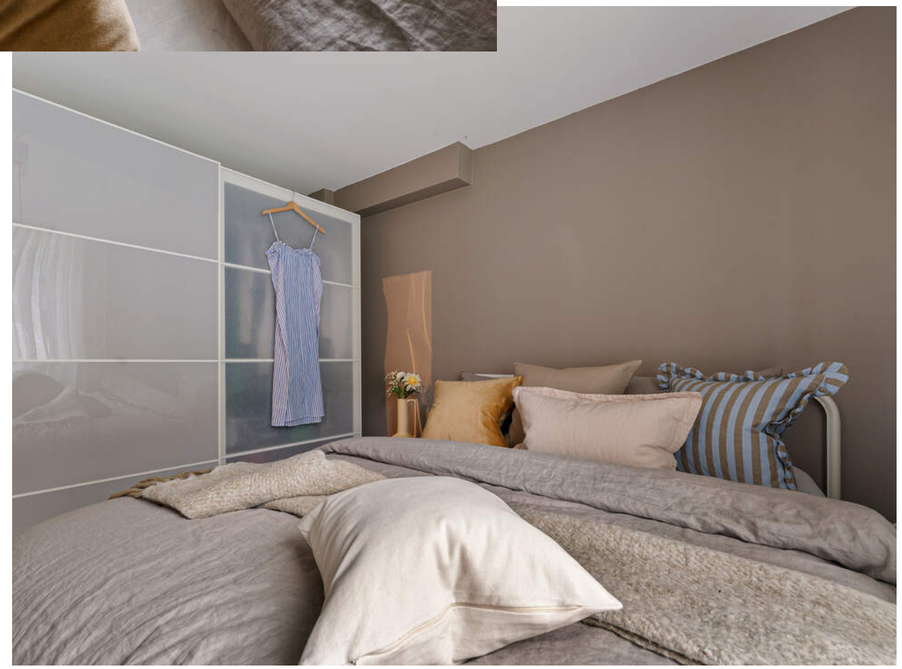


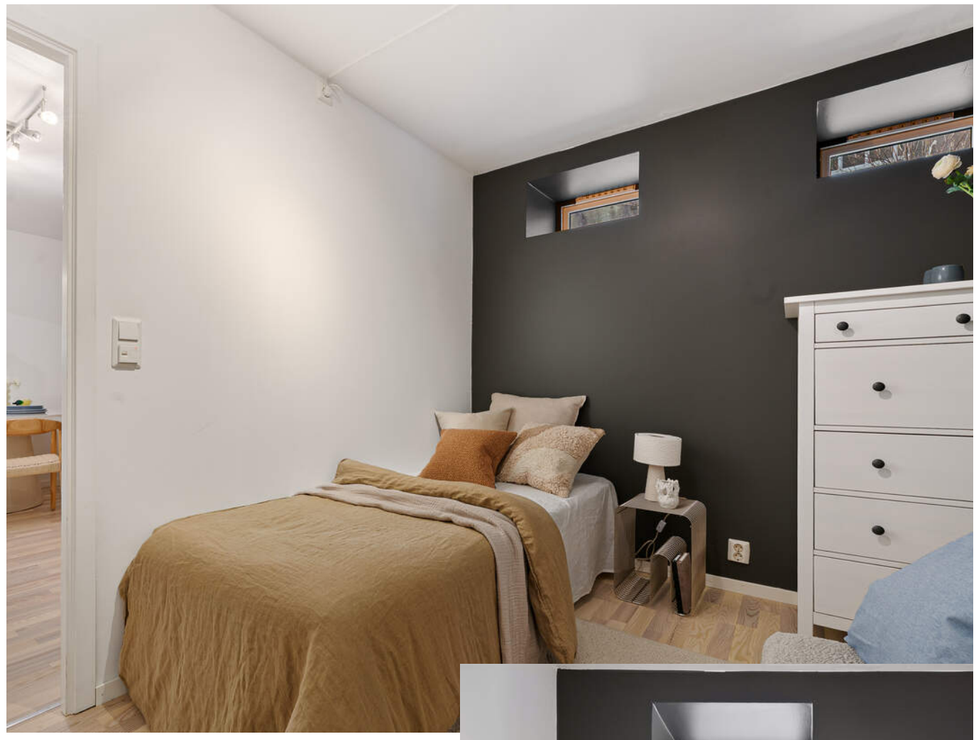
SOVEROM

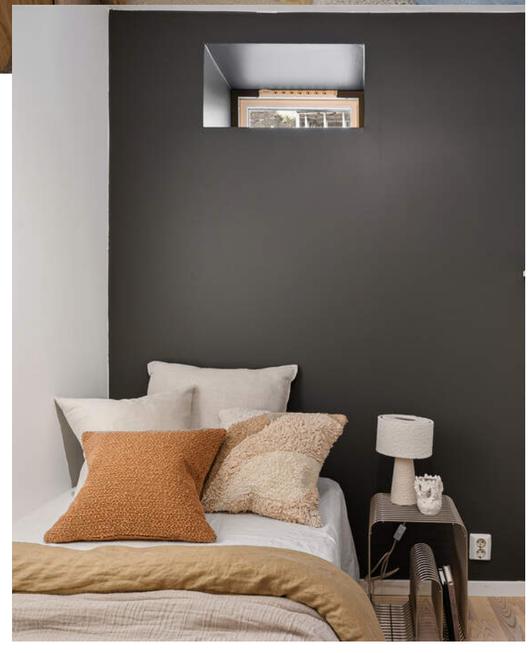












BOD OG KONTOR





BAD

Flislagt bad med varme i gulv, dusj, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin/tørk.



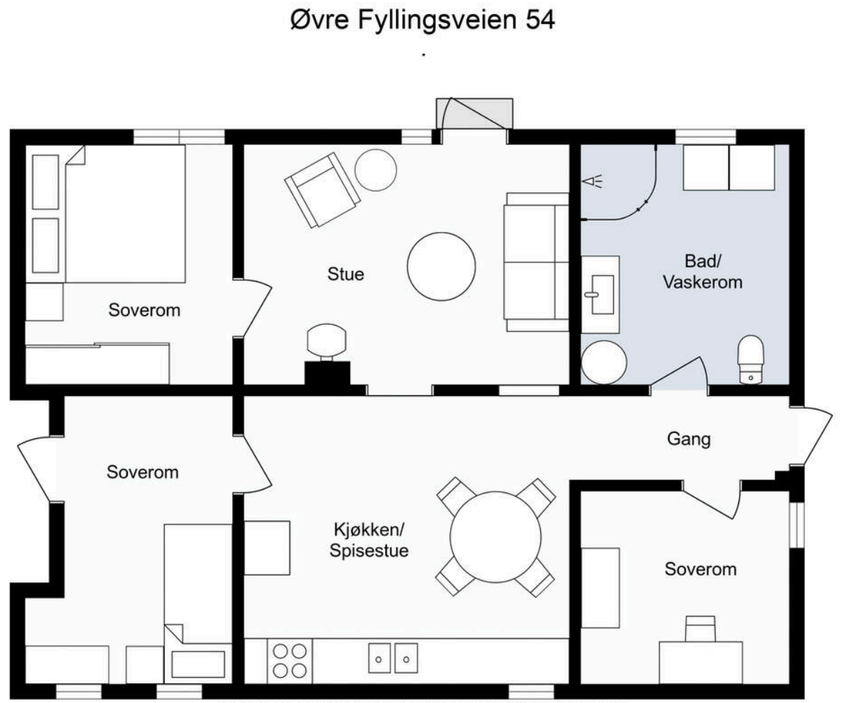




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Angivelsen av bruk/innredning i planskissen beskriver ikke den korrekte godkjente bruken av aktuelt rom. Her henvises du til siste godkjente byggetegning som ligger vedlagt i salgsoppgaven.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
608 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Jarmila Lapsanska

Felleskostnader pr. mnd
1.000,-

Felleskostnader inkluderer
Felles husforsikring, felles internett og div. vedlikehold av hus/hage.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Formuesverdi primær
732.560,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.930.238,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Abonnementsgebyr vann: kr 499,27
Stipulert mengde vann: kr 961,47
Abonnementsgebyr avløp: kr 687,70
Stipulert mengde avløp: kr 1314,46
Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 300,00
Renovasjon grunnpris: kr 3890,68
Totalt: kr 9567,- (inkl. mva)

Kommunale avgifter
9.567,- for 2026

Eiendomsskatt
3.383,- for 2026

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Eiendomsskatten for aktuell enhet er oppgitt til kr. 3383,- for 2026.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for "et 1 etasjes våningshus i mur på eiendommen Övre Fyllingsvei 54", datert 30.11.1955.
Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppførelse av nybygg ved Övre Fyllingsvei", datert 16.10.1953.

VIKTIG INFORMASJON, SEKSJONEN ER IKKE GODKJENT SOM SELVSTENDIG BOENHET
Det som overdras er eierseksjon nr. 1, som etter seksjoneringstegningene omfatter hele bygningens underetasje. Seksjoneringen og seksjonens boligformål er imidlertid ikke i seg selv en byggesaksgodkjenning av dagens innredning, rombruk eller bruk som selvstendig boenhet.

Bergen kommune har i uttalelse datert 2. juli 2026 vurdert at underetasjen/seksjonen ikke er godkjent som en selvstendig boenhet. De eneste godkjente byggetegningene kommunen har funnet, er tegningene fra 1953. Disse viser at deler av kjelleren er avsatt til «hybel». Kommunen presiserer at en hybel ikke er det samme som en selvstendig boenhet. Kommunen har videre opplyst at den ikke finner søknad eller tillatelse til bruksendring av arealer som på godkjente tegninger er tilleggsdel, men som i dag fremstår innredet og benyttet som hoveddel. Den tidligere interne trappen mellom første etasje og kjelleren er fjernet. Kommunen vurderer også dette som et søknadspliktig tiltak som krever ansvarlige foretak.

En melding/søknad som ble sendt kommunen i 2003, ble returnert som ufullstendig og førte ikke til noen godkjenning. Det er per i dag ikke innhentet arkitektfaglig eller fullstendig byggteknisk vurdering av hvilke tiltak, dispensasjoner eller kostnader som vil være nødvendige for å søke om og eventuelt oppnå godkjenning. Arealangivelsen på 63 m² BRA-i og rombetegnelsene i salgsoppgaven og tilstandsrapporten bygger på oppmåling og faktisk bruk, og dokumenterer ikke at arealet eller rommene er godkjent til dagens bruk. Tilstandsrapporten opplyser blant annet om en takhøyde på ca. 232 cm, mot et angitt dagens krav på 240 cm, og at ett soverom og kontoret ikke tilfredsstiller dagens krav til dagslysflate. Dette er ikke nødvendigvis en uttømmende oversikt over forhold som kan få betydning for en søknad.

Kjøper må derfor ikke legge til grunn at seksjonen i dagens utførelse lovlig kan benyttes eller leies ut som en selvstendig bolig. En eventuell godkjenning kan kreve søknad ved ansvarlig søker, prosjektering, dispensasjon og bygningsmessige eller tekniske tiltak, blant annet knyttet til brann, lyd, rømning, dagslys, takhøyde, ventilasjon og vann- og avløpsforhold. Om tillatelse vil bli gitt, hvilke krav kommunen eller andre myndigheter vil stille, kostnadene ved dette og nødvendig tidsbruk er ukjent. Det gis ingen garanti for at godkjenning kan oppnås.

Manglende godkjenning kan medføre at kommunen krever ulovlig bruk opphørt og/eller pålegger retting eller tilbakeføring. En eventuell godkjenning vil kreve søknad. Forholdet kan også få betydning for finansiering, forsikring, utleie, verdsettelse og senere videresalg. Interessenter oppfordres til å gjennomgå kommunens uttalelse, godkjente tegninger, seksjoneringsdokumentene og tilstandsrapporten, og til å innhente egne råd fra arkitekt, ansvarlig søker eller annen byggesakkyndig før bud inngis.

Bud må baseres på seksjonens dokumenterte og godkjente status på budtidspunktet, uten forutsetning om at dagens bruk blir godkjent eller at seksjonen senere kan etableres som selvstendig boenhet. Eventuelle forbehold om fremtidig godkjenning må fremgå uttrykkelig av budet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 30. november 1955

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

Heftelser i eiendomsrett:

08.06.1955 - Dokumentnr: 1955/404437-1/106 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:154 Bnr:531

21.02.2024 - Dokumentnr: 2024/1127526-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

10.04.2026 - Dokumentnr: 2026/387166-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 3 600 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 SØR-NORGE AS
ORG.NR: 958 427 700
ELEKTRONISK INNSENDT

10.04.2026 - Dokumentnr: 2026/387166-2/200 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 SØR-NORGE AS
ORG.NR: 958 427 700
ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bebyggelse og anlegg

Følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. 608,6 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg med områdenavn Øvrig byggesone ØB.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (PlanID 71740000) i nærheten av eiendommen.

Det er gitt igangsettingstillatelse for et påbygg på et nærliggende sykehjem (eiendom 154/408), datert 02.03.2026.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. 51,5 % av arealet ligger innenfor gul støysone (H220_3) og 48,5 % innenfor rød støysone (H210_3) for veistøy.

I tillegg berøres en mindre del av hensynssone for kulturmiljø (H570_4, Historiske veifar).

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 900 000,00 (Prisantydning)

————————————————
1 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

47 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
48 850,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
1 948 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Anniken Bergsvik Yddal

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 14 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 7 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900,00. Sum faste vederlag kr. 55 465.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 5 500,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 345.

Totale kostnader kr. 61 810.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Eiendomsskatten for aktuell enhet er oppgitt til kr. 3383,- for 2026.

Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG 21 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Fyllingsveien 54

Postadresse
Øvre Fyllingsveien 54

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 7822353

Informasjon om selger

Selger

Yddal, Anniken Bergsvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny vegg på sørvendt side

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Prima bygg as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt tak

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
DZ bygg as

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dårlig gjennomstrømming av vann fra hovedvannledning etter arbeid på den oktober 2025. Forsikringen sendte firma som spylte ut av rørene og da var alt normalt igjen. Sansynligvis kommet små steiner i rørene etter kommunen arbeidet på hovedvannledning.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt inn varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
AC senteret

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Satt inn Balansert ventilasjon i soverom + 2 andre rom

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Krypkjeller under soverom og halve stuen, bjelkelag hadde begynt å råtne og synke. Alt er fjernet og nye gulv med varmekabler er støpt av Murmester Aastvedt as i 2016. Krypkjeller vekke og Ingen problemer etter dette. Veggene på soverom er samtidig byttet ut og isolert ved hjelp av min onkel som er utdannet tømrer.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Se meglers beskrivelse

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55074249

Egenerklæringsskjema

Name
Anniken Bergsvik Yddal

Date
2026-08-21

Identification

Anniken Bergsvik Yddal

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

Tilstandsrapport

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 154,154, bnr. 531,531, snr. 0,1

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3308 **Eiendomsverdi ref nr:** RA1662

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no
408 46 491

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets u-etasje, inneholder:
Entre/gang, 2 stk. soverom, bad/vaskerom, kjøkken, kontor og stue. Utgang til hage fra stue.

Opplyst at det ble installert ny 200 liters varmtvannstank i 2023 og ny varmepumpe i 2024.
Nytt kjøle-/fryseskap fra 2026 medfølger.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

AKTUELL EIENDOM

Bolighus over 3 plan. Bygget i 1955.

Grunnmur av betong/sparestein.
Murhus med pusset/overflatebehandlet fasader.
Saltak tekket med betong takstein.
Opplyst at taktekking er fra 2022.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som yttervegger/ fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Felles pumperom/teknisk rom er ikke medregnet i arealer eller tilstandsvudert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet består av 3 stk. boligseksjoner.

Tomtearealet er felles for sameiet.

Ligger i et veletablert boligområde.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

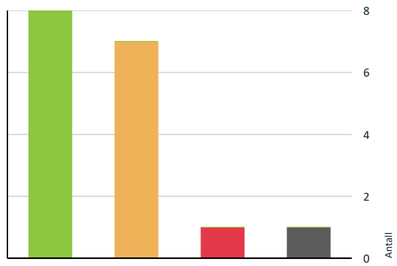
Vedlegg

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

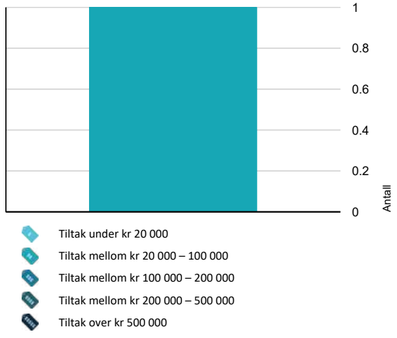
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkele

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass vinduer i trekarmer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør: Formpresset huntonit dørblad med felt av isolerglass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Terrassedør har råtekade og svelling på utvendig panel.
- Ytterdør med svelling og fuktskade nedre del utvendig.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
U-etasje.
Gulv: Parkett og laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: alt platekledning.
- Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger
av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Hulltaking er foretatt fra soverom til påforet grunnmur.
Det ble målt en fuktverdi på 13,2 %, som vurderes som normalt.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger
Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



VÅTROM

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekkventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.
Røroppleg for vaskemaskin, 200 L varmtvannstank og skap/sentral for rør i rør system.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Vindu er plassert i definert våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

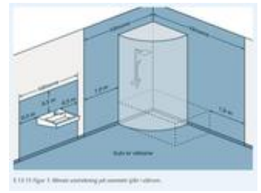
• Det er ikke uvanlig at det er vindu innenfor definert våtsone, ofte fungerer våtrom med slike avvik uten at
det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer for å sikre mot potensielle skader.

Vedlegg

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport



U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
• Slitasje i silikonfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Silikonfuger med slitasje bør skiftes ut eller refuges.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.
Røroppleg for vaskemaskin, 200 L varmtvannstank og skap/sentral for rør i rør system.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring)
eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid er benyttet for elektrisk avtrekk vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, men det var ikke mulig å undersøke videre da det viser seg å være murvegg bak gipsplateveggen.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator,
men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.



..

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

KJØKKEN

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eik fylling fronter. Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.
Nyere ovn. Nytt kjøle-/fryseskap i børstet stål (fra 2026) medfølger.
- Normal bruksslitasje.

Fliser mellom benk og overskap.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i noen rom, samt "Roomie" ventilasjon på 3 stk. rom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue. Det ble utført service i 2026.
Teknisk tilstand på varmepumpe er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skiringsskap med automatsikringer plassert på soverom.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info:
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Vedlegg

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/sparestein.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mindre flikk på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er behov for noe vedlikehold.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Sikring mot nedfall fra tak:
• Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Utvendig risiko forhold:
• Det mangler rekkverk på utvendig trapp ut ifra dagens krav.

Innvendig miljø:
• Takhøyde i u-etasje er på ca. 232 cm, dagens krav til takhøyde er på 240 cm.

Innvendig miljø (dagslysflate):
• 1 stk. soverom og kontor tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Sikring mot nedfall fra tak.
• Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Utvendig risiko forhold.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har risiko iht. fall ulykker.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav bør det monteres sikring/rekkverk. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (takhøyde).
• Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Dagslysflate.
• Ingen vesentlige, men forholdet kan medføre begrensninger i rommets bruk.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

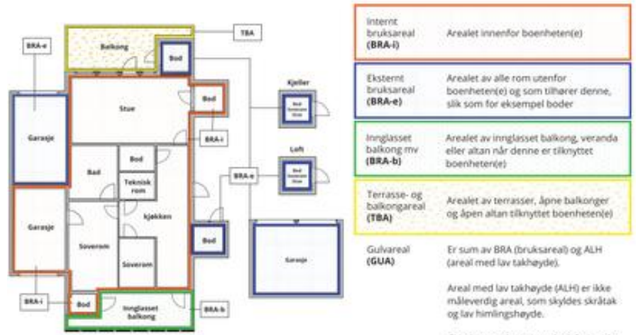
Hva er måleverdig areal?

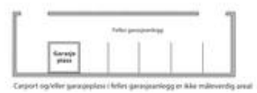
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	63			63	
SUM	**63**				
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Entré/gang, 2 stk. soverom, bad/vaskerom, kjøkken, kontor, stue, utgang til hage fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 2,90 m²
- * Soverom 5,40 m²
- Bad/vaskerom 7,80 m²
- Kjøkken 12,80 m²
- Soverom 8,30 m²
- Kontor 7,20 m²
- Stue 13,20 m²

* Vindu på 1 stk. soverom (minste) er mindre enn dagens krav.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Anniken Bergsvik Yddal	Kunde

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	531	0	0	608.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Fyllingsveien 54

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	531		1		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Øvre Fyllingsveien 54

Hjemmelshaver
Yddal Anniken Bergsvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Laksevåg.
Gangavstand til dagligvare butikk og bussholdeplass med relativt hyppige avganger.
Barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager og idrettsbane.
Gode og varierte turmuligheter i området med blant annet Løvstakken, Nordnesdalen og Damsgårdfjellet,
samt friluftsområder på Krohnegården med ferskvann (tidligere drikkevann) som nå brukes til badested sommerstid.
Kort kjøreavstand til Bergen sentrum, tilsvarende avstand til Oasen bydelsenter i Fyllingsdalen.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse
evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner
som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154 - Bnr 531
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

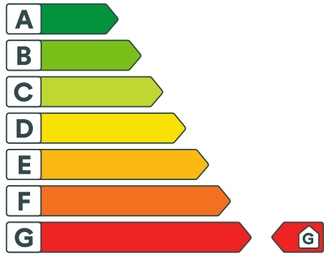
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse	
Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279333**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139632699**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **531**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
314,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
302,56 kWh/m²	**20 272 kWh**



Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG

Detaljering

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

LAKSEVÅG HELSERÅD
M. nr. 247/55.

Løpe-nr. 1717

FÆRDIGATTEST

for eiendommen nr. Øvre Fyllingsvei 54. Gnr.54 brnr.538.531,/

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 16. juni 19 52

fra hr. Thorleif Olai Nilsen approberte byggeforetagende:

et 1½ etasjes våningshus i mur.

er lovlig.

Der er besigtiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelderen 1 elektrisk kokeromn 4de etage komf. ovne

1ste etage 1 kamin „ „ „ 5te „ „ „

2den „ 1 „ „ „ „ Lofter „ „ „

3dje „ „ „ „ Desuten

Der må påsettes gjerde på forstøtningsmuren mot Fyllingsveien. Likeledes må kloakken tilkobles hovedkloakk så snart denne er ført frem av kommunen.

Laksevåg den 24. november 19 55.

Bygningssjefen i Laksevåg

H. Pålsen

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

Laksevåg den 30. november 1955.

HELSERÅDET

S. EKNES
Distriktslege
LAKSEVÅG

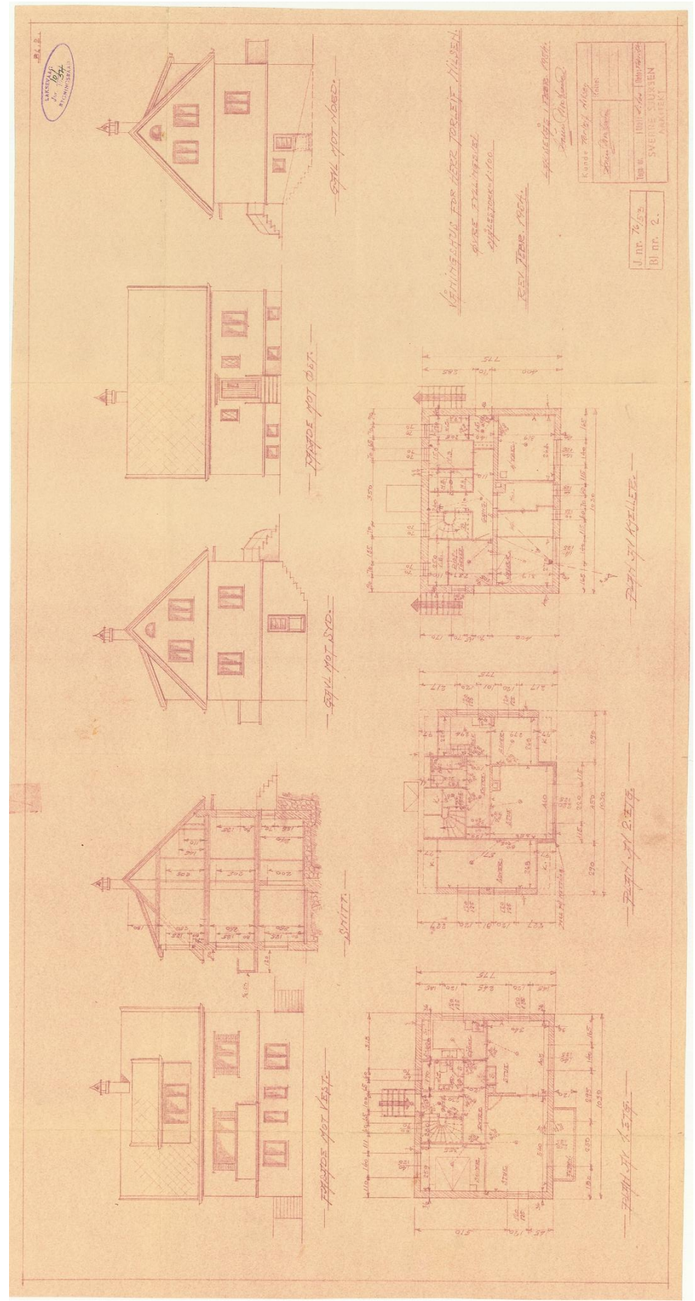
helserådets ordfører.

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

Laksevåg den 19

bygningsrådets formann.

Sigurd Melvær - Boktrykkeri



Melding om tiltak
etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel: 14.MAR.2003 030499 — Byggesaksavdelingen

Arkivnr. — Dok.nr. — Byggherrens saksnr. — Kommunens saksnr.

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)
BERGEN

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

SCANNET

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: ØVRE FYLLINGSVEI 54 | Postnr. 5162 | Poststed LAKSEVÅG

Tiltakets art SAK § 2
☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)
☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)
Spesifiser kort tiltakets art: MONTERING AV KJØKKENBENK, OPPUSS I HYBEL I KJELLERETASJE. BYGGING AV NY TERRASSE.

Forhåndskonferanse
Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E –

Estetikk
Pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr. 1 e — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus
☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan
Spesifiser nærmere
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv — Tillatt grad av utnytting
Beregningsregler i reguleringsplan
☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyg-gelsen – størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bruttoareal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket
Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr. 5153 Juni-2001 Side 1 av 2

2

Arealdisponering (forts.)

Avstand
Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning
Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☐ Nei
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☐ Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67
Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei
Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:
☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
☒ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67
Tilknytning i forhold til tomta
☒ Offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
Beskriv
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67
Tilknytning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket — Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved X-koordinat: | Y-koordinat:
Koder — Næringsgruppekode | eller | Bygningstypekode

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	–	
Kart, situasjonsplan	D	–	
Redegjørelser og tegninger	E	–	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Erklæring og underskrift
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn: JØRN IVAR BERG | Telefon (dagtid): 55344377 | Mobiltelefon: 77554653 | Evt. organisasjonsnr.
Adresse: ØVRE FYLLINGSVEI 54 | Postnr., poststed: 5162 LAKSEVÅG
E-post: jorn.ivar.berg@riebergson.no | ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
Dato: 280403 | Underskrift | Gjentas med blokkbokstaver: JØRN I. BERG

© NBR nr. 5153 Juni-2001 Side 2 av 2

BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ,BYUTVIKLING
OG TEKNISKE TJENESTER

Jørn Ivar Berg
Øvre Fyllingsvei 54
5162 LAKSEVÅG

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200304990/2 BLSA	BYG-5210	26.05.2003

Retur av ufullstendig Melding

Eiendom: Gnr 154 Bnr 531
Tiltakets adresse: ØVRE FYLLINGSVEIEN 54
Tiltakets art: Bolig Tilbygg
Tiltakshaver: Jørn Ivar Berg

Det vises til Deres melding om tiltak mottatt byggesaksavdelingen den 14.05.03.

Meldingen returneres da den ikke faller inn under kriteriene for plan- og bygningslovens §86a, jfr. forskift om saksbehandling og kontroll § 2. Innsendte tiltak mangler fagmessige utførte tegninger som viser tiltaket før og etter endring. Det gjøres oppmerksom på at våtromsarbeidet ikke kommer inn under meldingsordningen.

Dersom tiltaket ønskes gjennomført, må det sendes inn ny søknad om tillatelse til tiltak fra ansvarlig søker, jfr. plan og bygningslovens §§ 93 og 93b.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200304990 .

BYGGESAKSAVDELINGEN

B. L. Sagstad
Britt Laila Sagstad

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • E-post: byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 154/531/0/0
Utlistet 21. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260686920	Grunneiendom	0	Ja	608,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	51,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	48,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
5890000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3	-
40725000	33	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING	3	190531145
5460200	30	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, HAMREHAUGEN VEST	3	200305049
40390000	30	LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN	3	-
70650000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	3	202220652
40780001	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN	3	-
5460000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN	3	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
154/408	9496246-2	Påbygg	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	02.03.2026	202512713

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Vedlegg

Kommuneplanens arealdel

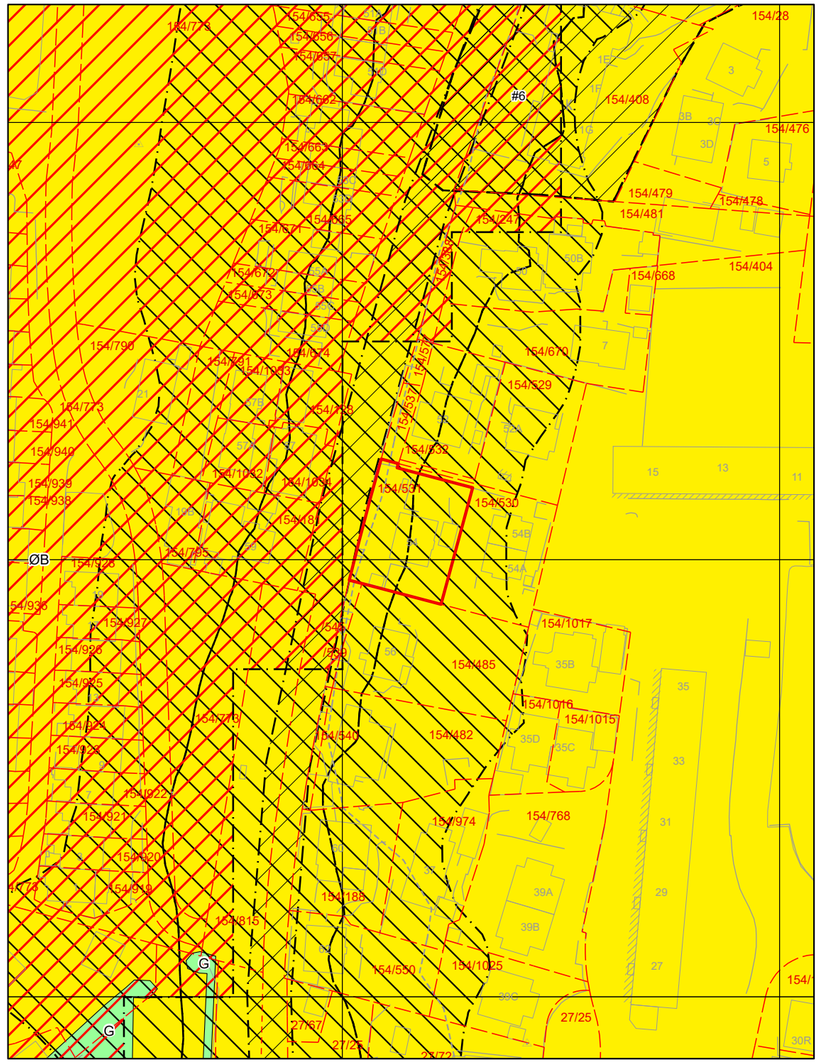
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 154/531/0/0
Adresse: Øvre Fyllingsveien 54

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Øvrig byggesone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/531/0/1
Dato: 21.08.2026 Adresse: Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG

N



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1120260107
Ordrenummer: 9421083

Eiendomsskatt / kommunale gebyrer - Oppsummering

Eiendomsnummer	00154-0531-0000-001
Eiendommens adresse	Øvre Fyllingsveien 54
Eier	Anniken Bergsvik Yddal , Øvre Fyllingsveien 54 , 5161 LAKSEVÅG N

År 2026 eksl. mva	11 036,58
Siste termin eksl. mva	2 880,18
Forfalte avgifter som ikke er betalt inkl. mva	0,00

Fakturaspesifikasjon

Opplysninger om eiendomsskatt fås på telefon 05556

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.
"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiing hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	1301167KR	0.0026	3 383,00	845,75
Abonnementsgebyr vann	188m2	7.71	499,27	124,47
Stipulert mengde vann	244m3	11.44	961,47	239,70
Abonnementsgebyr avløp	188m2	10.62	687,70	171,45
Stipulert mengde avløp	244m3	15.64	1 314,46	327,71
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømming	123.43		123,43
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	3 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			11 036,58	2 880,18

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

21.08.2026 11:23:08

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR EIENDOMSMÅLING
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Mottatt 200908724 Dok.nr 3
04. 09. 2009
BYETNA
BJST
8150

Tor Hilmar Stavang
Øvre Fyllingsvei 54,
5162 LAKSEVÅG

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200908724/2 BJST	BBY–8150	26.08.2009

154-531, Øvre Fyllingsvei 54 - Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Viser til Deres begjæring om seksjonering av ovennevnte eiendom.

MERKNADER/MANGLER
Begjæringen inneholder en del vesentlige mangler. Saken kan ikke behandles slik den nå foreligger. Følgende må ordnes før saken kan sendes videre til tinglysing:

- * Mangler personnr. i felt 2.
- * Blokkbokstaver i felt 7.
- * Mangelfulle nye tegninger: vinduer og dører, seksjonsmarkeringer, gnr. / bnr. altan?
- * Boder i leilighetene.

For eventuelle spørsmål kan saksbehandler Bjørn Størksen kontaktes på telefon 5556 6434, eller e-post Bjorn.Storksen@bergen.kommune.no

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200908724.

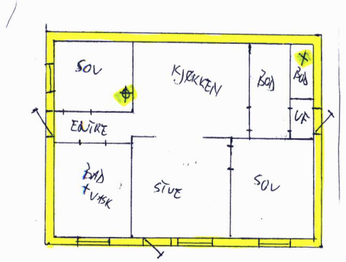
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Seksjon Eiendomsmåling
Bjørn Størksen
Bjørn Størksen
Saksbehandler

Vedlegg:

GNR 154 BNR 531

U-etg. Dagens situasjon Snr 1



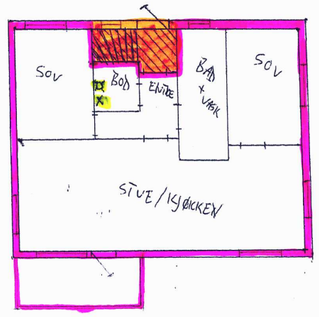
Sikringskap

X Stoppekran

Vedlegg 2 av 4

GNR:154 BNR:531

1 etg. Dagens situasjon Snr 2



¤ Sikringskap

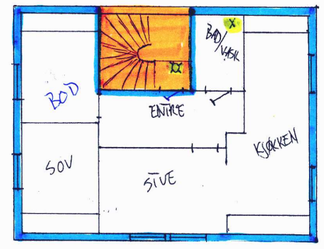
X Stoppekran

ORANSJE = FELLESAREAL

Vedlegg 3 av 4

GNR:154 BNR:531

2 etg. Dagens situasjon Snr 3

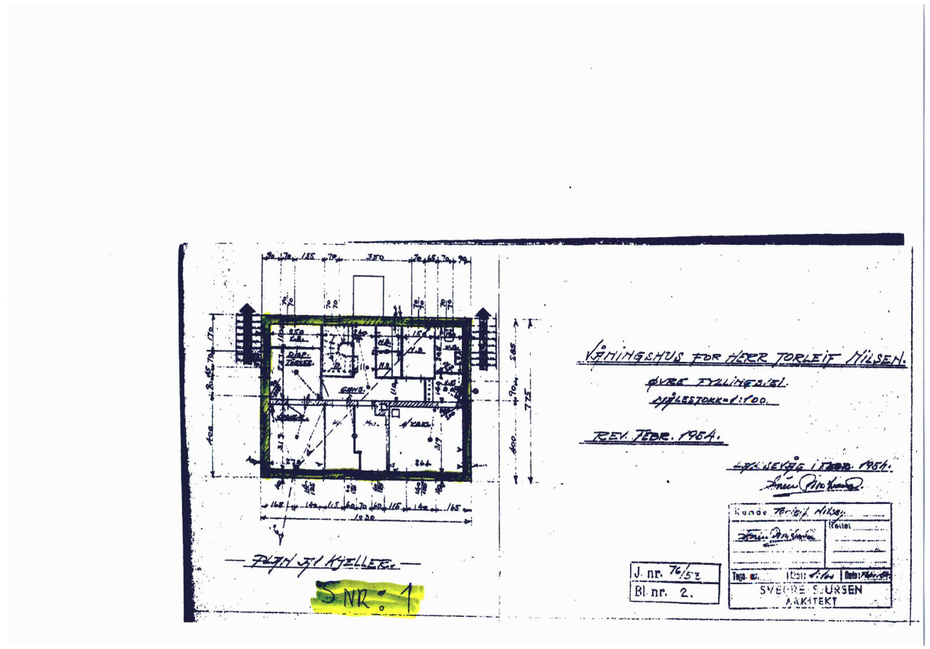


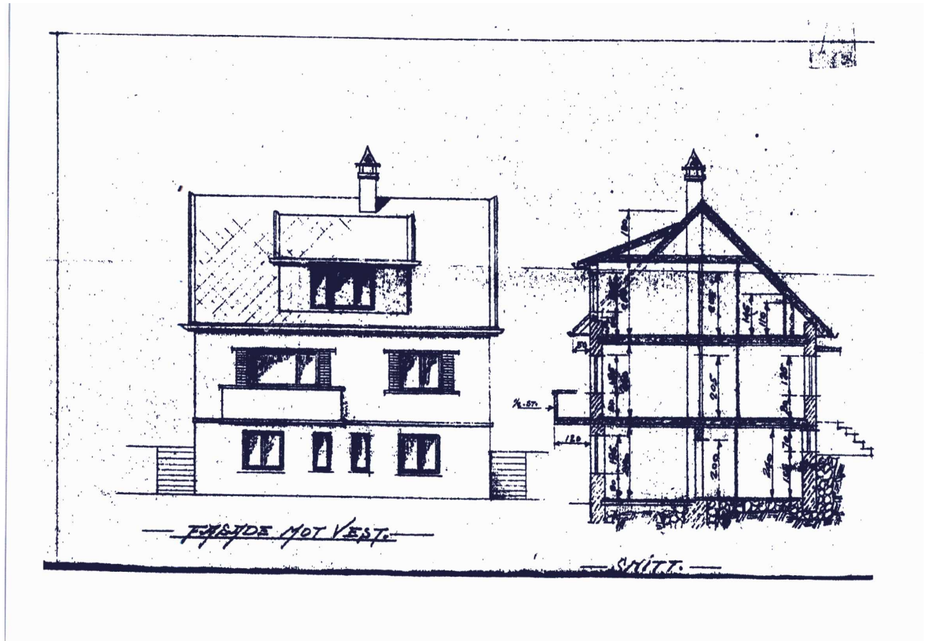
¤ Sikringskap

X Stoppekran

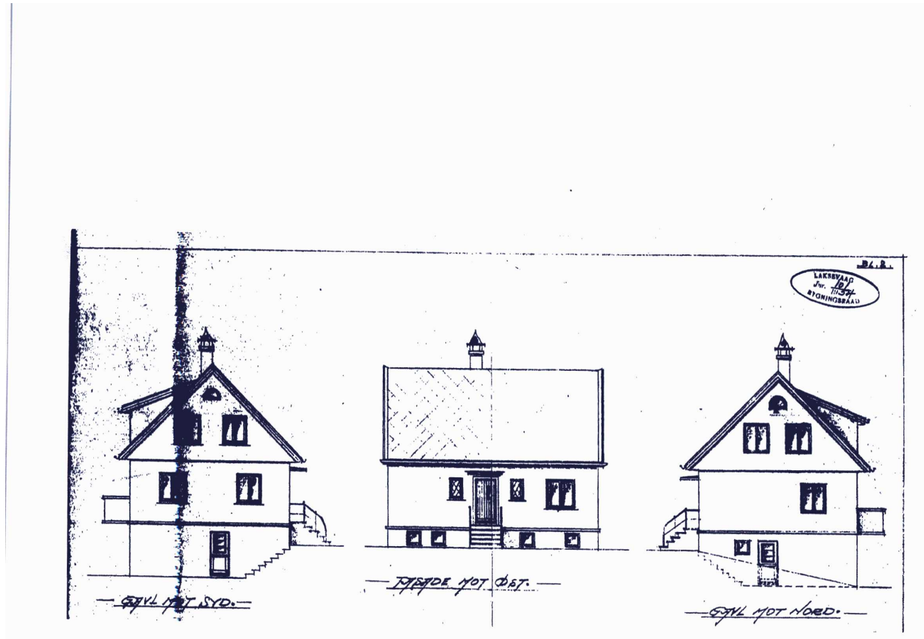
ORANSJE = FELLESAREAL

Vedlegg 4 av 4


KJØKKEN
STUE
SOVE
BAD
BAD
GANG
HALL
KJELLER
KJELLER
KJELLER


FASADE MOT VEST.
SNITT.

Vedlegg


GAVL MOT SYD.
FASADE MOT ØST.
GAVL MOT NORD.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Øvre Fyllingsveien 54, 5161 LAKSEVÅG. Gnr. 154, bnr. 531, snr. 1 i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260107
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/
Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no