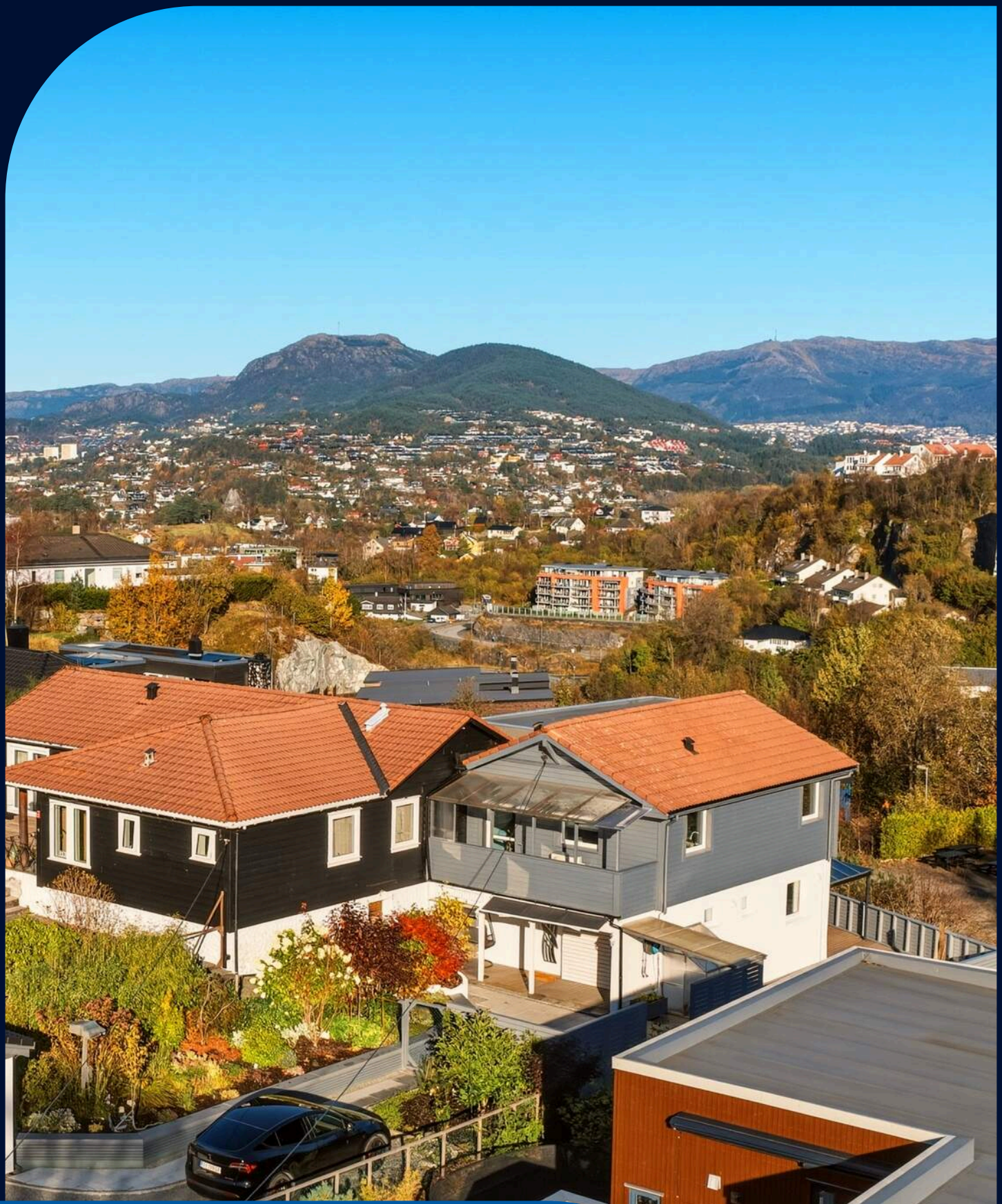


Velkommen til

Storrinden 171B
5252 Kokstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storrinden 171B
5252 Kokstad

Tomannsbolig med garasje. Stor terrasse på ca. 80 m². Vakker utsikt.

I Storrinden er naturen aldri langt unna. Fra boligen er det bare å trakke videre østover i skog og mark som til slutt tar deg til toppen av Storrinden, hvor du får magisk utsikt mot fjorden og omkringliggende øyer.

Boligen byr på garasje, stort terasseareal, og vakker utsikt mot natur og mektige fjell.

Barnehager, skoler i alle alderstrinn, dagligvarebutikker - det meste av dagligdagse tilbud er innen nær avstand.

Her er du altså boende tett på vakker natur, samtidig som alt er tilrettelagt for en sømløs hverdag med nærhet til "alt" du måtte trenge.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 600 000
Omkostninger*	kr	141 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 741 090
BRA/BRA-I		128/96 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 568 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1991
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Steffen Ljosheim
Eiendomsmegler

980 66 039
steffen.ljosheim@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 600 000**
Omkostninger*	kr	**141 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 741 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 140 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 141 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 764 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 34, bnr. 548 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Halvpart av vertikaldelt to ...:

BRA-i: 96 m2
BRA total: 96 m2

1. etasje
BRA-i: 45 m2.
TBA: 80 m2.

2. etasje
BRA-i: 51 m2.
TBA: 10 m2.

Garasje:

BRA-e: 32 m2
BRA total: 32 m2

1. etasje
BRA-e: 32 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør 0 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
1. etasje: 2,39 meter målt i gang.
2. etasje: ca. 2,44 meter.

TBA-arealer må sees på som omtrentlige.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje og på biloppstillingsplasser på egen tomt. Det er installert elbillader.

Tomt
Tomteareal er 568 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med singel i innkjørsel, bed, beplantning og prydbusker.

Byggeår
Ca. 1991

Innhold
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, gang med trapp, mellomgang, bad og to soverom.
2. etasje BRA-i: Stue med åpen kjøkkenløsning.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Bod på 13,4 m² og garasje på 18,5 m².

Balkong på 10,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrasse på ca. 80 m².

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Standard
Boligen er oppført i 1991 og har gjennomgått flere oppgraderinger i de senere år.
Kjøkkeninnredningen er fra 2014.
Varmtvannsberederen er fra 2026, sikringsskapet ble fornyet i 2024, og luft-til-luft varmepumpe ble montert i 2021. Fasaden ble etterisolert og kledd om i 2026. Vinduer og ytterdører er skiftet ca. 2011. Terrassen er fra ca. 2020, med nye terrassebord og rekkverk i 2025. Overflater ble pusset opp i 2010–2012.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet er fra byggeåret med flere opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluker. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er registrert forhøyet fuktnivå i

undersøkt treverk i påforet vegg mot tilbakefylt terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

- Krypkjeller | Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig. Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

- Innvendige vannledninger | Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser i helhet mot yttervegg.

- Varmtvannsbereder/tank | Bereder var ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke nærmere vurdert ut i fra opplysninger gitt over.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappeåpning: Det mangler rekkverk i trappeåpning.

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

Beliggenhet
I Storrinden 171B er naturen aldri langt unna. Fra boligen er det bare å trakke videre østover i skogsstier i skog og mark som til slutt tar deg til toppen av Storrinden, som byr på magisk utsikt mot fjorden, omkringliggende øyer og Sotras øyeste fjell, Liatårnet. Toppen på Storrinden er langt fra Bergens høyeste fjell, men er en ypperlig tur for deg som ønsker en kort og fin skogstur og bli belønnet med vakker utsikt på toppen.
Storrinden, som i dag er et av Ytrebygdas mest brukte turområder, byr i tillegg på spennende kulturminner og krigshistorie fra andre verdenskrig.
En annen populær tur er Skranevatnet rundt, en grusbelagt gå-sti rundt vakre Skranevatnet.
Sjøen og maritime tilbud (med blant annet båthavn) er i underkant av 2 km unna.

Av dagligdagse tilbud er en boende med nærhet til det mest en måtte trenge. Barnefamiliene er sikret med en rekke nærliggende barnehager, deriblant et par innen gangavstand, i tillegg til barneskole, ungdomsskole, og videregående skole innen 2 kilometeres avstand.

Dagligvarer anskaffes kjapt og enkelt med et flust av dagligvarebutikker innen kort avstand. Rema 1000 og Meny som nærmeste butikker, innen en kilometer unna. Ellers er Fanatorget, et lite kjøpesenter, ca 2 km unna. For større shoppingmuligheter er Lagunen Storsenter det rette valget, ca 12 minutter unna bak rattet. Bergen sentrum ca kvarter unna, kjappest via Knappetunnellen.

Oppsummert, her er du boende tett på frodig og vakker natur, samtidig som alt er tilrettelagt for en sømløs hverdag med nærhet til "alt" du måtte trenge.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Barnehager:
- Energiparken barnehage (150 m unna)
- Skranevegen barnehage (1,1 km unna)
- Norlandia Kokstad barnehage (1,2 km unna)

Skoler:
- Skranevatnet barne- og ungdomsskole (3,2 km unna)
- Sandsli videregående skole (4,2 km unna)

Idrettsanlegg:
- Sandsli, bestående av fotballbane, håndballhall, volleyballbane, basketballbane (3,2 km unna).

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført over to etasjer. Grunnmur i betong. Ytterveggene er oppført som bindingsverk, kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trebjelkelag. Takkonstruksjon med tresperrer, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk med pussede plater samt liggende trekledning. Pulttak tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 11.01.1996 for tilbygg/påbygg til boligbygg. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattesten har følgende anmerkninger:
- Ventilasjonen fra kjøkken og vaskerom må føres over tak.
- Kjelleryttervegg må pusses ferdig.
- Det må settes opp sikringsgjerde ved inngangsparti.
- Det har ikke lykkes å fremskaffe attest for rørleggerarbeidet. Eventuelle krav fra VA-seksjonen må etterkommes.
Det fremgår ikke av mottatt dokumentasjon om disse forholdene er utført eller fulgt opp i ettertid.

Det foreligger i tillegg følgende eldre dokumentasjon i saken for opprinnelig eiendom (gnr. 34 bnr. 175):
- Byggetegninger approbert 14.03.1961 for nybygg (enebolig), samt besiktigelsesattest for piper og ildsteder datert 16.02.1962 med anmerkninger.
- Byggetegninger approbert 08.01.1974 for om- og tilbygg, samt kontrollrapport for sanitæranlegg ved innflytting datert 22.01.1975 (hvor det ble anmerket at montert vannklosett var

ulovlig iht. bygge- og rørleggermelding).
- Byggetegninger godkjent 05.04.1976 for oppføring av frittliggende Leca-garasje for én bil på gnr. 34 bnr. 175.
Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Eiendommen har en frittliggende garasje med bod oppført ca. 2019 (BRA ca. 30–32 m²). Etter henvendelse vedrørende garasjens plassering opprettet Bergen kommune tilsynssak (sak ULOV-2022/25382). Etter befaring 12.02.2026 konkluderte Plan- og bygningsetaten i brev datert 19.02.2026 med at garasjen er unntatt søknadsplikt i henhold til SAK10 § 4-1 bokstav a, og tilsynssaken ble avsluttet.

De tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.
Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

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

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe fra Qlimax montert i 2021, med innedel i stue/kjøkken. Gulvvarme på badet. For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

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

Radon
Selger opplyser i egenerklæringen at det er benyttet digital radondetektor (Airthings) i perioden 2023–2026, der langtidsmåling indikerte ikke mer enn 9 Bq/m³.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., DOLVIK, STORRINDEN (plan-ID 7190006), ikrafttrådt 18.10.2004.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST (plan-ID 16280000), ikrafttrådt 23.02.2004. Planen gjelder under grunnen og er regulert til samferdselsformål (annet trafikkområde og kjørevei).

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019.
Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone).

Eiendommen inngår i bestemmelsesområde #10 (forhold som skal avklares og belyses).

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planlegging igangsatt
- YTREBYGDA. GNR 34 BNR 465, DOLVIK, ENDRING (plan-ID 7190001) - status: Endelig vedtatt arealplan
- YTREBYGDA. GNR 34 BNR 17, STORRINDEN, FELT B3, PLAN FOR UTBYGGING (plan-ID 7195100) - status: Endelig vedtatt arealplan
- YTREBYGDA. GNR 111 OG 114, ØVRE LILAND - BIRKELAND (plan-ID 4240000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- YTREBYGDA. GNR 34 BNR 150, STORRINDEN, DEL AV FELT B1, PLAN FOR UTBYGGING (plan-ID 7195000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., STORRINDEN - KOKSTAD (plan-ID 7190000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- YTREBYGDA. DEL AV GNR 33, 34 OG 111, KOKSTAD VEST OG STORRINDEN (plan-ID 60820000) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr/Bnr 34/584: Garasjeuthus anneks til bolig (Igangsettingstillatelse)
- Gnr/Bnr 34/515: Garasjeuthus anneks til bolig (Igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Offentlig til privat vei over gnr. 34 bnr. 527 som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 186 525 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 746 100 for 2024.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Bartlomiej Michal Kisiel
Magdalena Mikulska

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

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

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

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1% (forutsatt salgssum 5 600 000), kr 56 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900

Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 7 625
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 600

Totalt, kr 119.830

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bang Takst AS den 04.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Steffen Ljosheim
Eiendomsmegler
Telefon: 980 66 039
E-post: steffen.ljosheim@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun
5853 BERGEN
Org. nr. 958427700

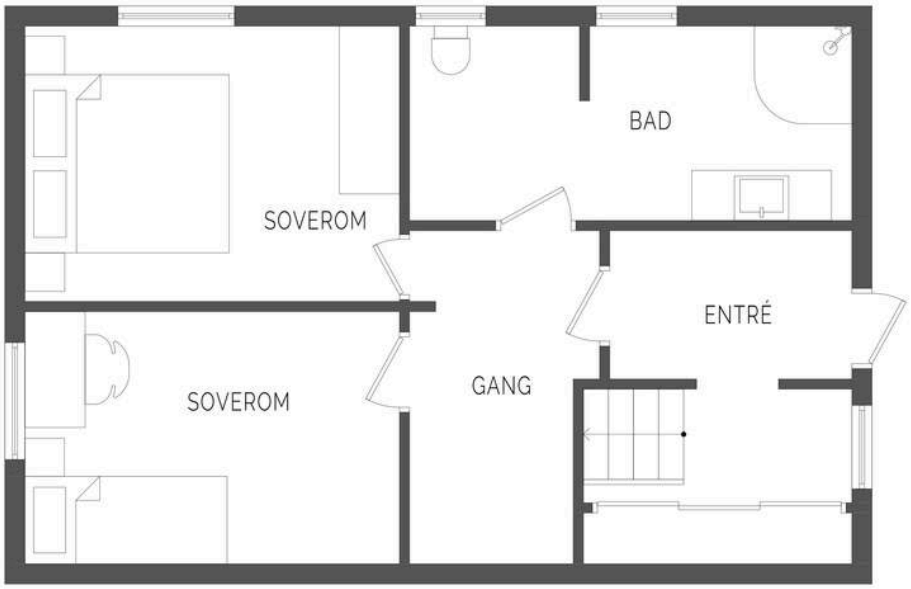
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2011
Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og dører ble byttet.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja.
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019
Beskrivelse av arbeidet: Oppført garasje med egeninnsats.

Plantegning

Ole-André Strand



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

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

Ole-André Strand



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

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





















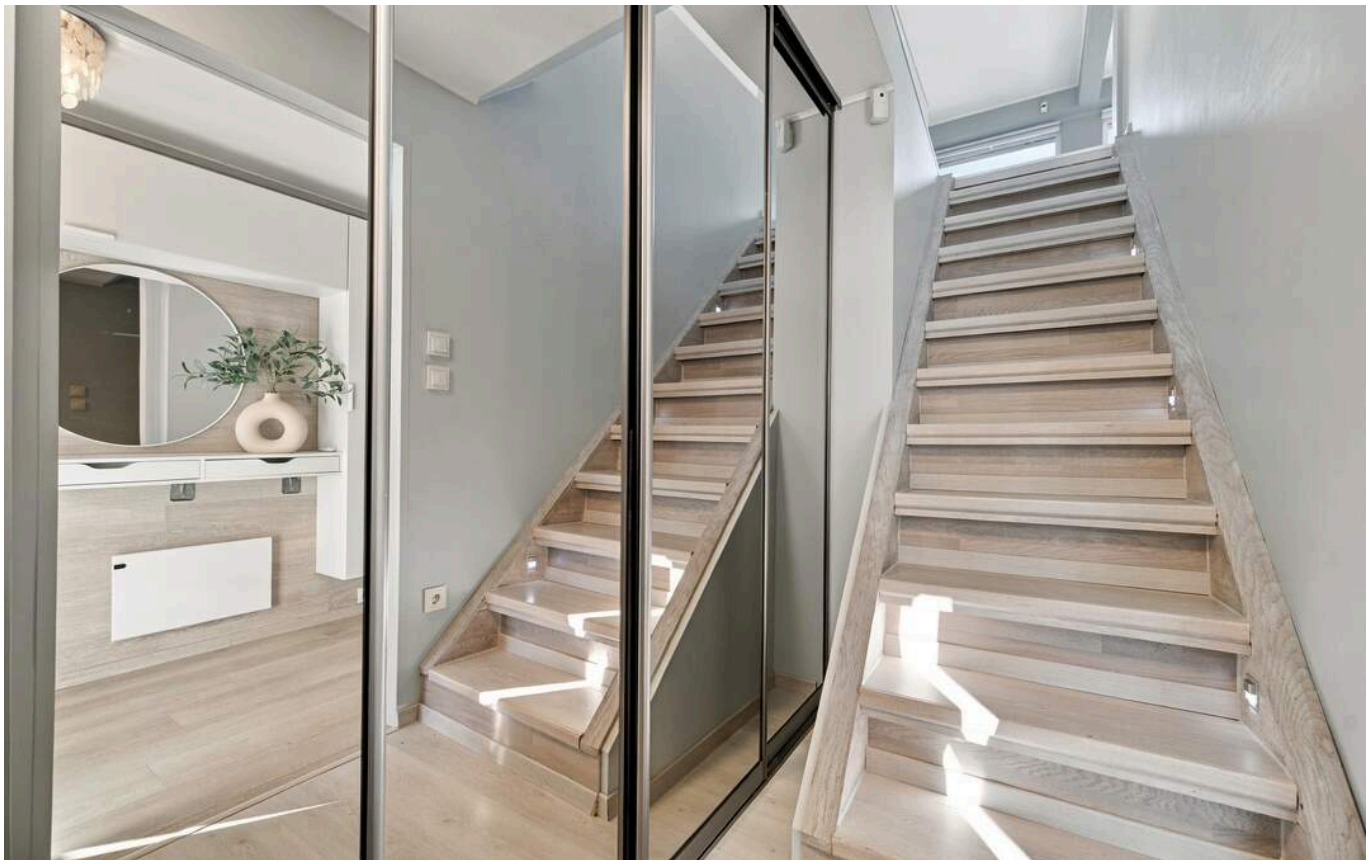














STORRINDEN 171B

Nabolaget Dolvik - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kokstadgrenda Linje 23, 23E, 51	**6 min** 0.5 km
Sandslimarka Linje 1	**18 min** 1.5 km
Bergen Flesland	**6 min**
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**17 min** 15.2 km

SKOLER

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	**21 min** 1.6 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	**23 min** 1.9 km
Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	**6 min** 2.3 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	**8 min** 4.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	**8 min** 6.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Søreide	**8 min**
Meny Dolviken	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

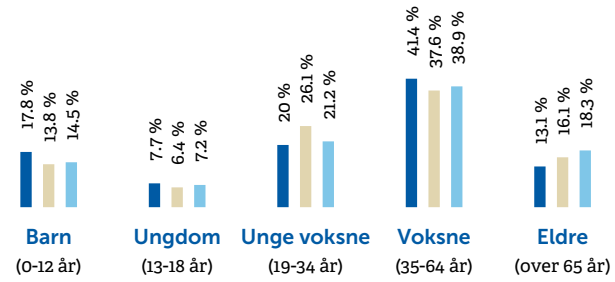
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dolvik	536	223
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Energiparken barnehage (1-5 år) 28 barn	**3 min** 0.2 km
Skranevegen barnehage (0-5 år) 39 barn	**11 min** 0.9 km
Eldshovden barnehage (0-5 år) 42 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Søreide	**8 min**
Meny Dolviken PostNord	**12 min** 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

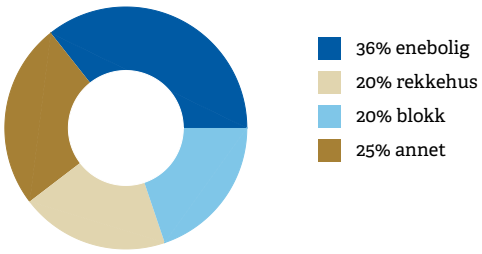
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Aurdalslia skole Aktivitetshall, ballspill	**20 min** 1.6 km
Karlslia sameie Balløkke Ballspill	**19 min** 1.6 km
Aktiv365 Xpress Kokstad	**17 min**
SATS Kokstad	**17 min**

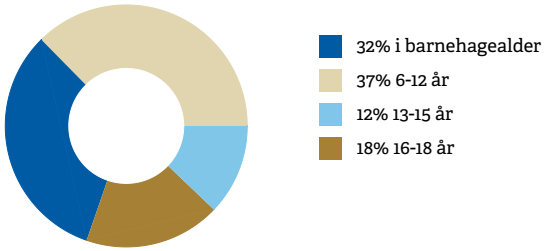
BOLIGMASSE



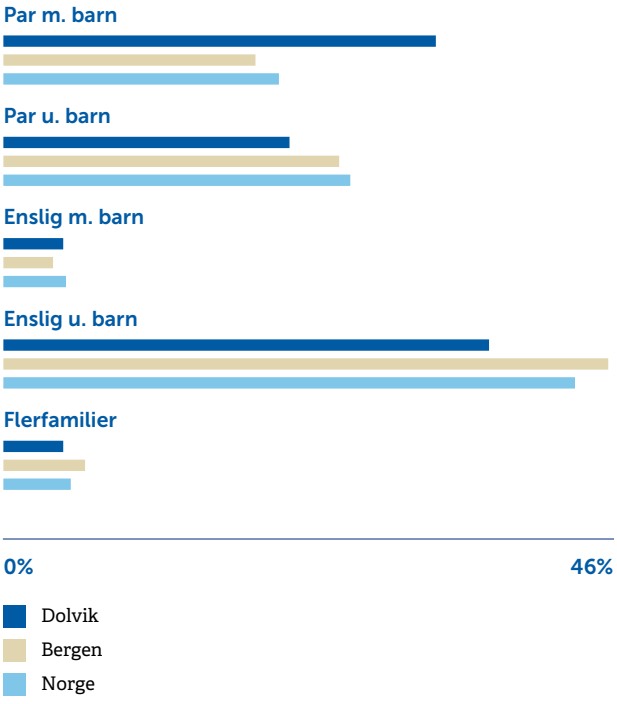
VARER/TJENESTER

Fanatorget	**19 min**
Boots apotek Sandsli	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

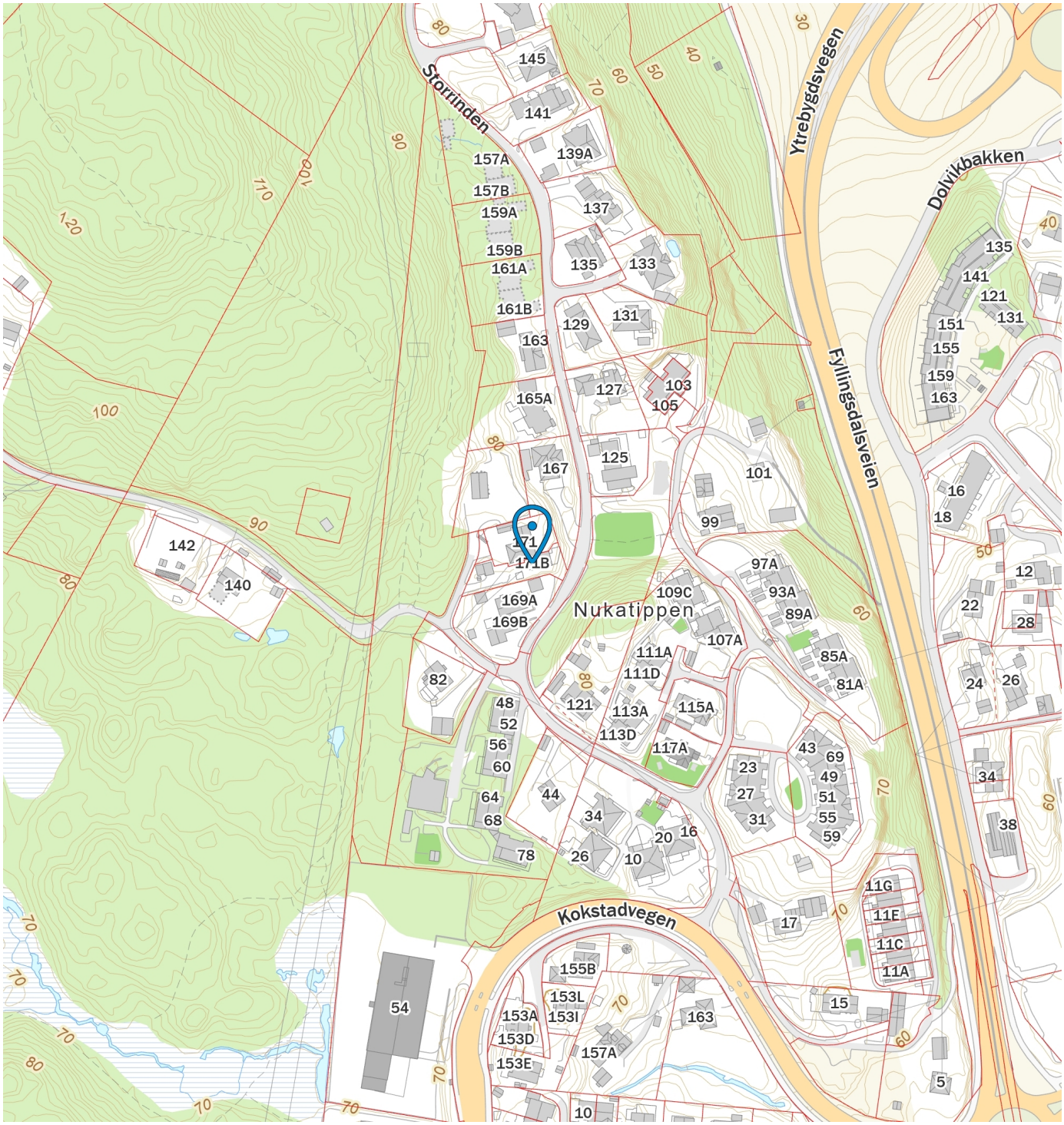


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

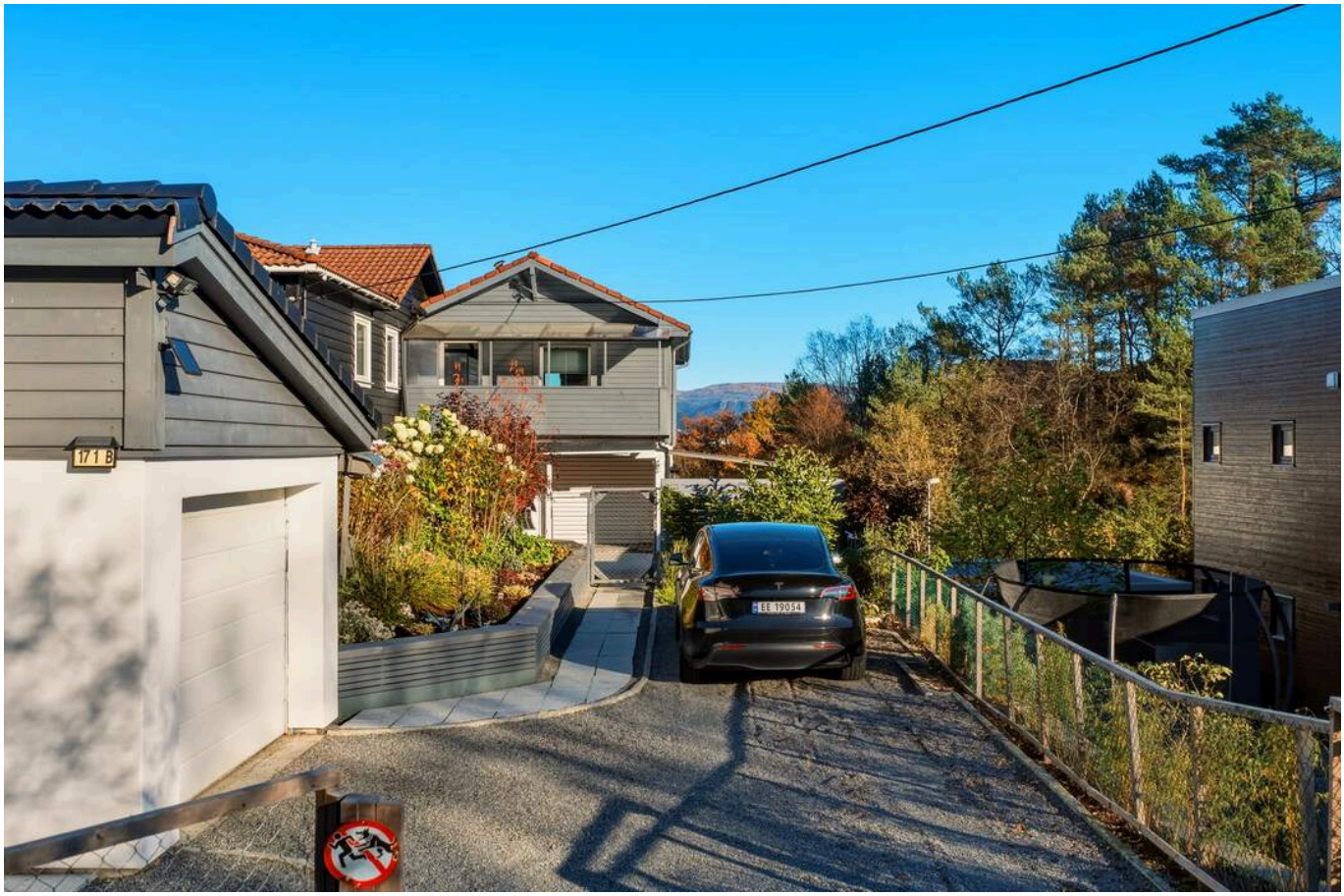
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder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

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

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Kisiel, Bartlomiej Michal
22.09.2026
Signed bankID

Mikulska, Magdalena
24.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Magdalena Mikulska

Bartlomiej Michal Kisiel

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storrinden 171B
5252 Søreidgrend

4601-34/548/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Bartlomiej Michal Kisiel
   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og dører ble byttet.

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Bartlomiej Michal Kisiel
   Beskrivelse av arbeidet: Oppført garasje med egentinsats.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Helgersen
   Beskrivelse av arbeidet: Planering og drenering av innkjørsel. Mur på sørsiden ble oppført samtidig.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Michal Wojcik
Beskrivelse av arbeidet: Montert varmtvannsbereder, aqua stopp og stoppekran. Byttet rør tol stoppekranen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Yttervegger er blitt etterisolert meg 10 cm glava isolering med kledning.
Loft er etterisolert med 15 cm glava islolasjon på vegger. Utover dette er det satt inn 35cm isolasjon på sidene.
Over inngang på loft er det 5 cm xps.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Det er godkjent fra byggeår 20 cm isolasjon i yttervegger.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2023-20242024-2025,2025-2026 år brukt digital radon detector "airthings"
Langtid mål indikerte ikke mer enn 9 Bq/m3

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Ja**

Det var en lekasje fra oppvaskemaskin. Forsikringssak hos landkreditt forsikring. Etter lekasjen ble gulv 2. Etasje byttet. Takplate på bad ble byttet. Isolasjon mellom bad og kjøkken ble byttet.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370086**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300067355**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **548**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
174,08

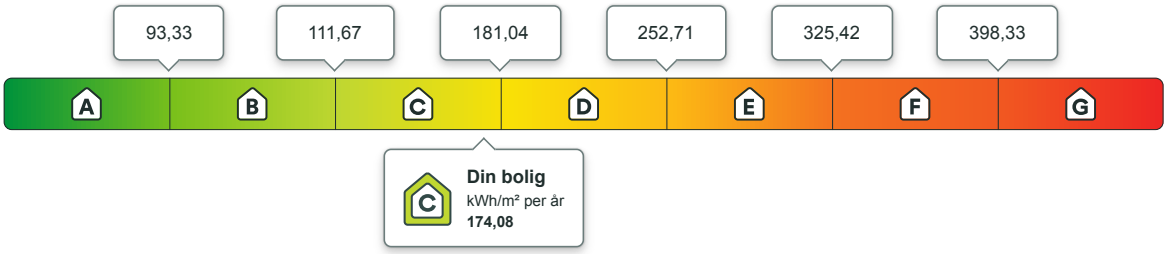
Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 043,14	**167,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tilstandsrapport

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Storrinden 171B , 5252 Kokstad
BERGEN kommune
gnr. 34, bnr. 548

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3670 **Eiendomsverdi ref nr:** QM7843

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no
979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført over to etasjer.
Balkong på 10,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Terrasse på ca. 80 m².
Garasje på 18,5 m² med bod på 13,4 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 1991 og har gjennomgått flere oppgraderinger i de senere år. Kjøkkeninnredningen er fra 2014. Varmtvannsberederen er fra 2026, sikringsskapet ble fornyet i 2024, og luft-til-luft varmepumpe ble montert i 2021. Fasaden ble etterisolert og kledd om i 2026. Vinduer og ytterdører er skiftet ca. 2011. Terrassen er fra ca. 2020, med nye terrassebord og rekkverk i 2025. Overflater ble pusset opp i 2010–2012. Etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin (forsikringssak) er gulv i 2. etasje, takplate på bad og isolasjon i etasjeskiller ifølge eier byttet. Badet i 1. etasje er vurdert til tilstandsgrad 3 da tettesjikt og sluk er fra byggeåret og har passert forventet levetid.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bl.a. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Boligen ligger i et etablert boligområde på Kokstad. Det er gangavstand til dagligvarebutikker ved Dolviken terminal. Aurdalslia barneskole, Søreide barneskole og Skranevannet barne- og ungdomsskole ligger i området. Nærmeste barnehage ligger i Skranevegen, ca. 15 minutters gange fra boligen. Det går buss fra Dolviken terminal, og det er ca. 15–20 minutters gange til bybanestoppet ved Sandslimarka. Det er turområder i skog og fjell på Storrinden i nærheten. På Kokstad finnes flerbrukshaller, bowlinghall og treningssentre i gangavstand. Det er ca. 8 minutter med bil til Flesland lufthavn og ca. 15 minutter til Bergen sentrum.

TOMT
Eiet tomt på 568,4 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med singel i innkjørsel, bed, beplantning, prydbusker og store terrassearealer.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i garasje på eiendommen samt biloppstillingsplasser. Elbillader.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i betong. Boligen har krypkjeller. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Ytterveggene er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon). Fasadene ble etterisolert i 2026 og utvendig kledd med ny liggende trekledning 19 x 148 mm, grunnet og malt to strøk med Butinox.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i PVC-karmer. Alle vinduer ble skiftet ca. 2011.

Dører:
Ytterdør og balkongdør med isolerglass i PVC-karmer, fra ca. 2011. Flere innvendige dører ble også skiftet ca. 2011.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Loftet er etterisolert i regi av eier. Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein. Taktekking fra byggeåret. Taket ble impregnert ca. 2021. Takrenner og nedløp i plast og metall.

Altaner/balkonger:
Balkong på 10,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner med rekkverk med liggende bord og overbygg med plasttak. Terrasse på ca. 80 m² rundt deler av boligen, fra ca. 2020, oppført på trebjelkelag med rillede terrassebord og rekkverk med liggende bordpanel. Det er etablert luker i terrassen for inspeksjon av underside og krypkjeller. Terrassebord og rekkverk/kledning ble fornyet i 2025

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE – INNVENDIG

1. etasje:

Entré (3,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang med trapp (4,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Mellomgang (6,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (8,8 m²)
Belegg på gulv, delvis med fliser lagt på belegget. Malte flater på vegger, delvis fliser. Takplater i himling. Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og vegghengt toalett. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Soverom 1 (10,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (9,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

2. etasje:

Stue med åpen kjøkkenløsning (51,0 m²)
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse.
Vegghengt ventilator fra Røroshetta. Innedel til varmepumpe.
Utgang til balkong.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av hovedsakelig kobber, enkelte plastrør.
Hovedstoppekran er plassert hos nabo.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 250 liter, plassert hos nabo, med lekkasjestopper (Aquastop).
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Sikringsskap med automatsikringer fra 2024.
Innlagt fiber fra Telenor.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
Luft-til-luft varmepumpe fra Qlimax, montert i 2021, med innedel i stue/kjøkken.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

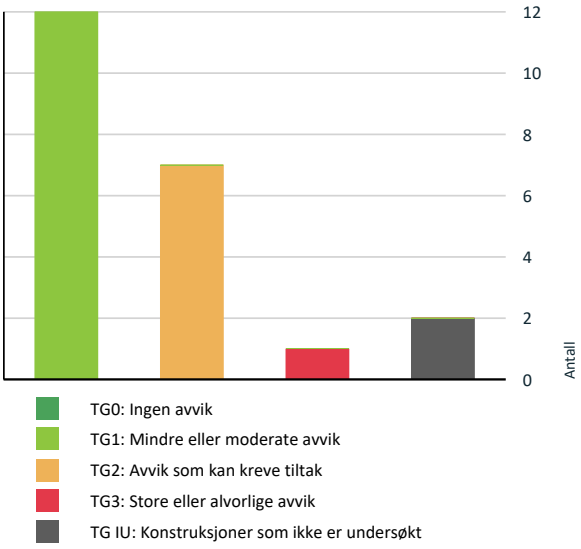
Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

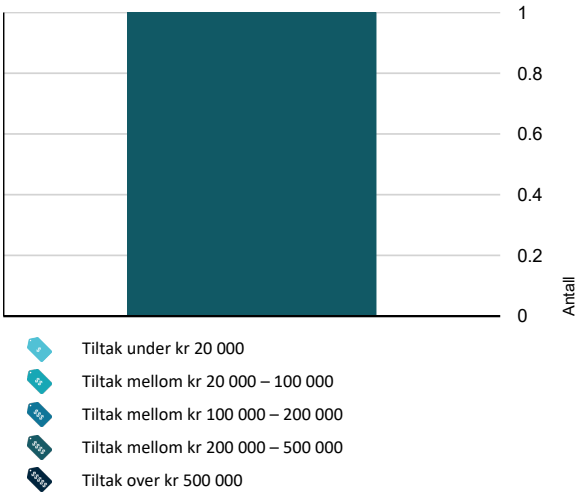
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad (8,8 m²) > Generell Gå til side

Våtrommet er fra byggeåret med flere opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluker. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad (8,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er registrert forhøyet fuktnivå i undersøkt treverk i påført vegg mot tilbakefylt terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler rekkverk i trappeåpning.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1991

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein. Taktekking fra byggeår. Taket ble impregnert i 2021.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Med alderen øker risikoen for at taktekkingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekkingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjenning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast og metall.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20–30 år

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen var i hovedsak gjenbygget.

Loftet er etterisolert i regi av eier.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon). Fasadene ble etterisolert i 2026 og utvendig kledd med ny liggende trekledning 19 x 148 mm, grunnet og malt to strøk med Butinox (opplysninger fra eier).

Merk:
Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i PVC-karmer.

Vinduer ble skiftet i 2011 ifølge eier.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Vinduer med isolerglass i PVC-karmer: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med isolerglass i PVC-karmer.

Dører ble skiftet i 2011 ifølge eier.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i PVC: ca. 20–40 år

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 10,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk med liggende bord. Overbygg med plasttak. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,94 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca. 80 m² rundt deler av boligen. Terrassen er oppført på trebjelkelag. Dekket består av rillede terrassebord. Rekkverk med liggende bordpanel. Det er etablert luker i terrassen for inspeksjon av underside samt krypkjeller.

Terrasse fra 2020/2021 ifølge eier.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Ifølge eier ble overflater ble pusset opp i perioden 2010–2012. Gulv fra 2020 i 2. etasje.

Forventet brukstid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i påforet vegg mot tilbakefylt terreng, og fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr (pigger). Ved kontroll ble det målt en fuktverdi på 18,4 %. Målt nivå vurderes som middels/høyt.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påforede vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhøyet fuktnivå i undersøkt treverk i påforet vegg mot tilbakefylt terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke forholdene over tid. Dersom fuktbelastningen vedvarer eller forverres, bør årsaken kartlegges nærmere, eksempelvis ved fuktmålinger og kontroll av utvendig drenering og terrengforhold rundt grunnmur. Avhengig av funn kan tiltak som forbedret drenering, fuktsikring av grunnmur eller andre kompenserende tiltak være aktuelt.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller.

Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare.

Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

• Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.

• Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller. Høy luftfuktighet over tid gir stor risiko for muggsoppdannelse, råteskader i trekonstruksjoner og et dårlig innemiljø i boligen.

• Manglende dampsperre kan forårsake fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk. Alternativt kan en etablere vintermatter eller isolasjonsplater på bakken. Dette isolerer mot kulde fra grunnen, reduserer faren for sommerkondens og fungerer samtidig som dampsperre.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk i trappeåpning.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper gir økt risiko for fall i trappen, særlig for barn og eldre. Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav

• Åpen trappeside uten sikring gir fare for fall ut av trappeløpet, i tillegg til redusert støtte ved gange. Det anbefales å montere rekkverk med håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (8,8 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, delvis med fliser lagt på belegget. Malte flater på vegger, delvis fliser. Takplater i himling.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og vegghengt toalett. El. varmekabler, to plastsluker og naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Bad av eldre årgang.

Ifølge selgers egenerklæring har det vært en vannlekkasje fra oppvaskmaskin (forsikringssak). Gulv i 2. etasje, takplate på bad og isolasjon mellom bad og kjøkken er ifølge selger byttet i etterkant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er fra byggeåret med flere opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluker. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Våtrommet vil normalt sett fungere frem til en eventuell oppgradering, forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett og utvises forsiktighet. Det må imidlertid bemerkes at et dusjkabinett ikke erstatter rommets tettesjikt, og det er derfor økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner ved videre bruk uten oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD (8,8 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser i helhet mot yttervegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING (51,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA (2014) med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate. Stikkontakter under overskap.

Integrerte hvitevarer: stekeovn Gorenje (2014), induksjonstopp Kernau (ca. 4–5 år), oppvaskmaskin Miele (2026). Frittstående kjøleskap med frysedel fra Samsung.

Vegghengt ventilator fra Røroshetta (ca. 8–9 år gammel).

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING (51,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av hovedsakelig kobber. Enkelte plastrør.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Kobberrør av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 250 liter, plassert hos nabo.

Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til berederen.

Bereder fra 2026 ifølge eier.

Bereder var ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke nærmere vurdert ut i fra opplysninger gitt over.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

TG 1 Luft-til-luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Qlimax med innedel plassert i stue/kjøkken.

Varmepumpen ble montert i 2021 ifølge eier. Det er ikke opplyst om når anlegget sist hadde service.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–30 år

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i gang med trapp.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2024.
Elbillader.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 50A, 1 kurs på 32A, 1 kurs på 25A, 9 kurser på 16A og 4 kurser på 15A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

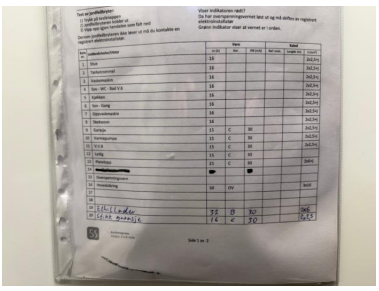
Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist fo anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er ikke mottatt brannprosjektering for boligen. Bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter, og dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK17), som bygget ikke vil innfri.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 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. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

utvendige vann- og avløpsledninger.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk i trappeåpning.

Konsekvens/tiltak

• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

• Manglende håndløper gir økt risiko for fall i trappen, særlig for barn og eldre. Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav

• Åpen trappeside uten sikring gir fare for fall ut av trappeløpet, i tillegg til redusert støtte ved gange. Det anbefales å montere rekkverk med håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav.

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

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

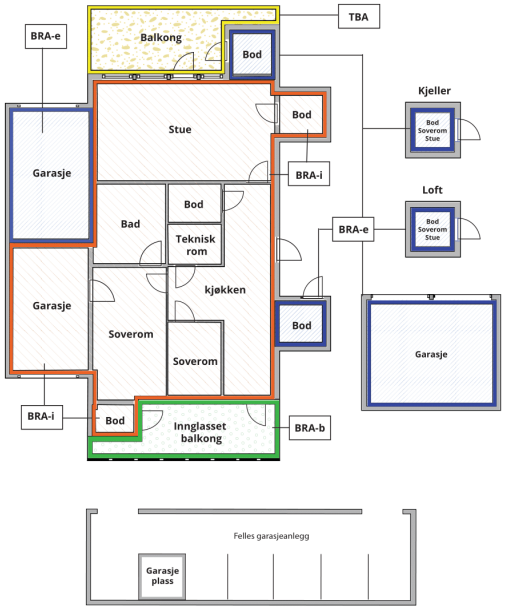
Hva er måleverdig areal?

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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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.

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	45			45	80
2. etasje	51			51	10
SUM	**96**				**90**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré (3,1 m²), gang med trapp (4,8 m²), mellomgang (6,8 m²), bad (8,8 m²), soverom 1 (10,2 m²), soverom 2 (9,6 m²)		
2. etasje	Stue med åpen kjøkkenløsning (51,0 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør 0 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
1. etasje: 2,39 meter målt i gang.
2. etasje: ca. 2,44 meter.

TBA-arealer må sees på som omtrentlige.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år. Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Garasje

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (13,4 m²), garasje (18,5 m²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Bartlomiej Michal Kisiel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	548		0	568.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Storrinden 171B

Hjemmelshaver
Kisiel Bartlomiej Michal, Mikulska Magdalena

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Standard
Fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger i bindingsverk med pussede plater samt liggende trekledning.
Pulttak tekket med betongtakstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.09.2026	Byggemeldte tegninger er ikke mottatt.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	15.09.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	08.09.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	08.09.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storrinden 171B , 5252 Kokstad
Gnr 34 - Bnr 548
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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.

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370086**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300067355**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **548**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
174,08

Vedlegg: Energiattest

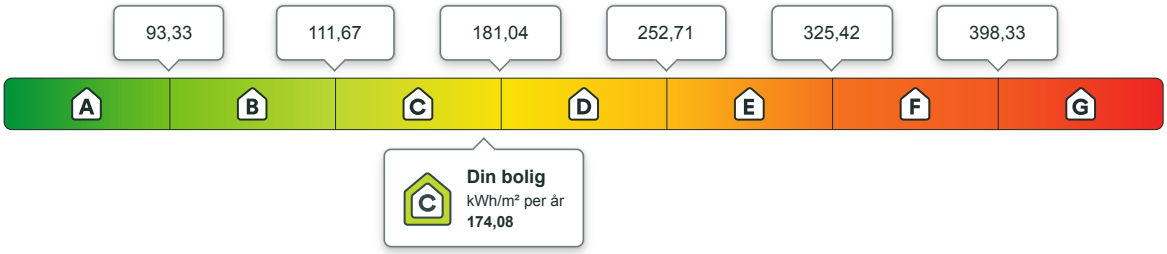
Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 043,14	**167,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Storrinden 171B, 5252 SØREIDGREND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

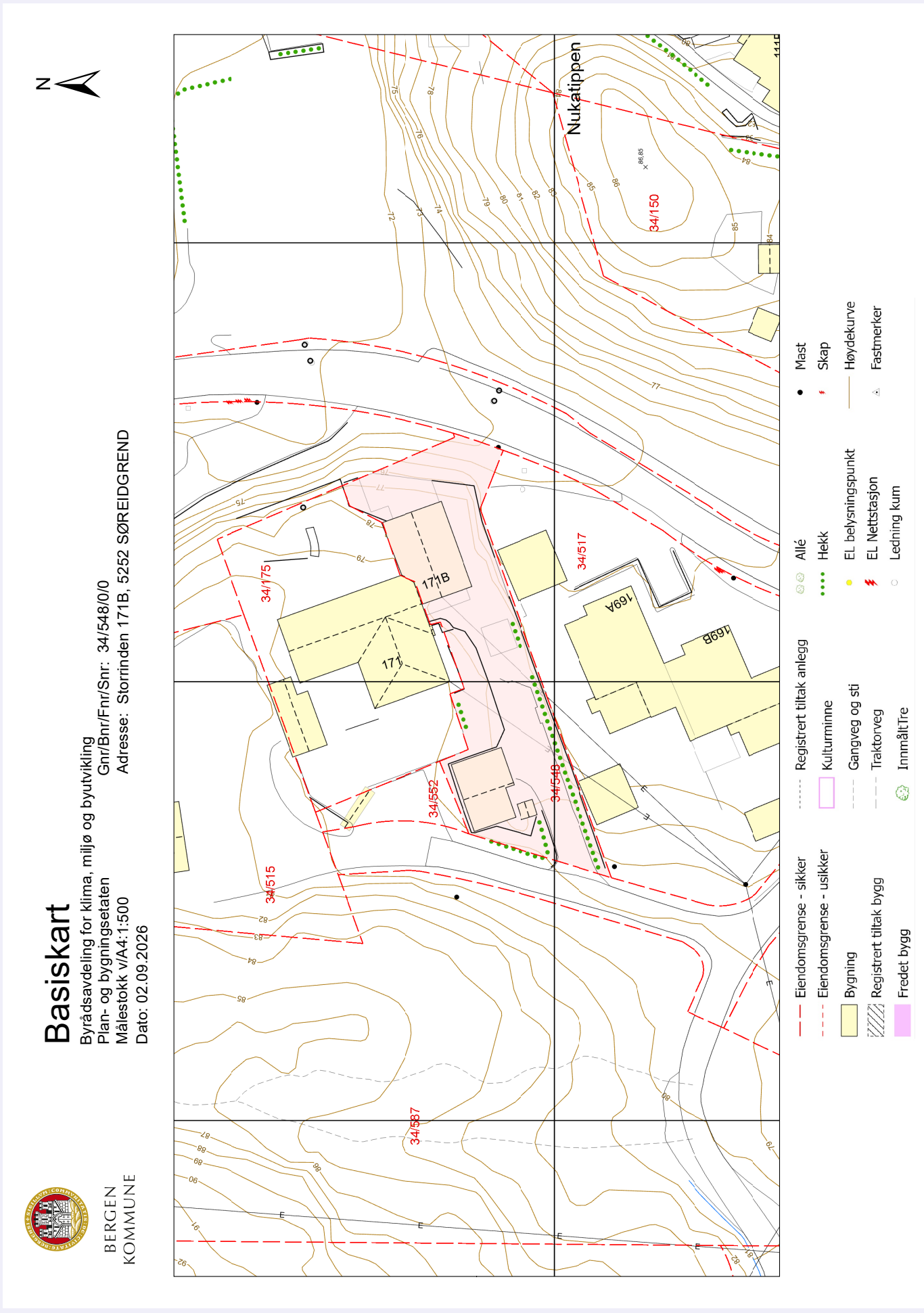
Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

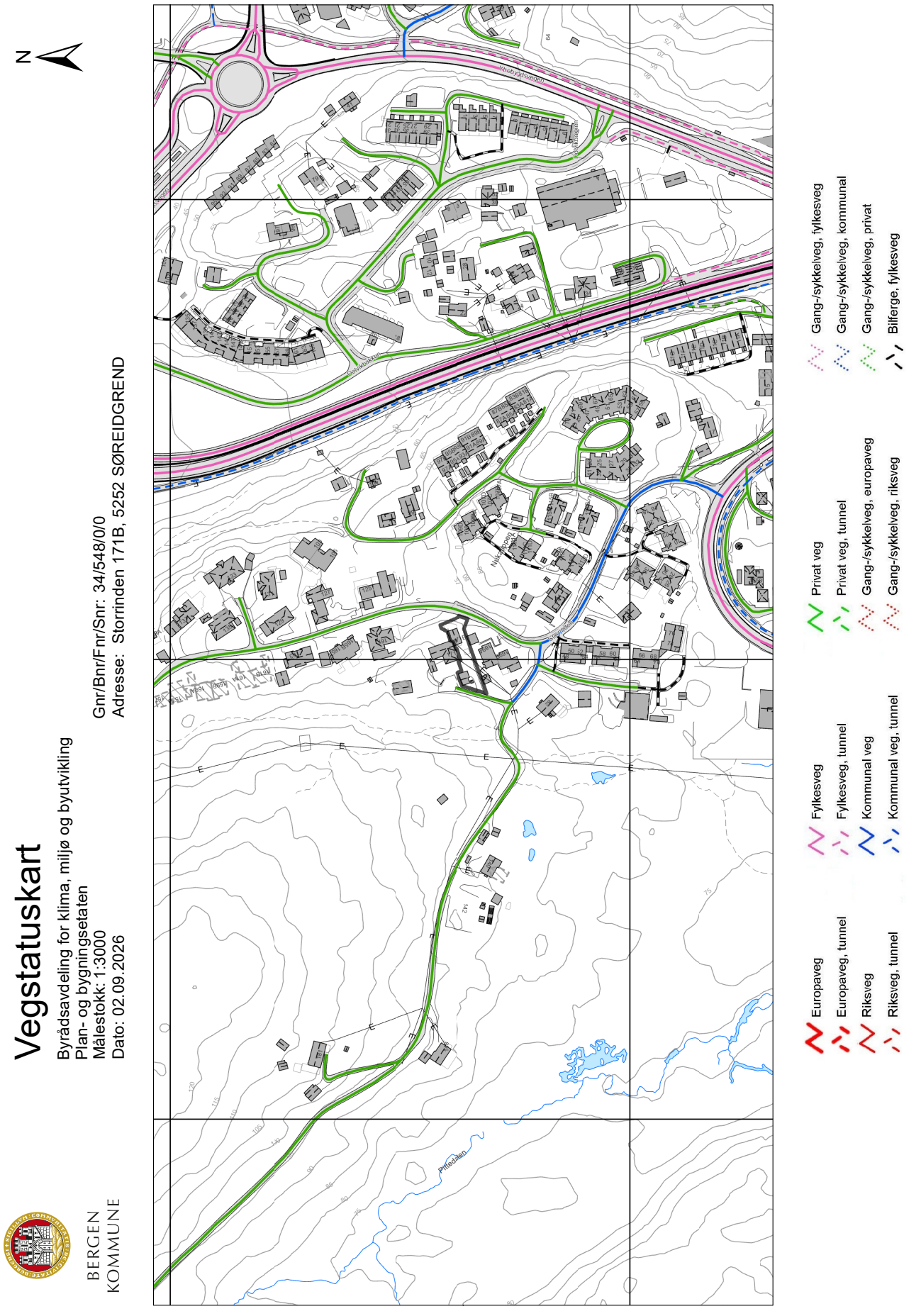
Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BIRKELAND BJØRN
STORRINDEN 27
5060 SØREIDGREND

Arkiv 5210
Deres søknad av 10.10.89 Vår ref. Snr 897445 Bergen, 11.1.1996

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:STORRINDEN 27 Eiendom: 0-0034-0175

Byggherre :BIRKELAND BJØRN Adr.: STORRINDEN 27

Ansvarsh. :GJERDE ERLING Adr.: SKAREFJELLET 7

Arbeidets art: TILBYGG/PÅBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 13.10.89
Byggetillatelse gitt.....: 15.01.90

- Ventilasjonen fra kjøkken og vaskerom må føres over tak.
- Kjelleryttervegg må pusses ferdig.
- Det må settes opp sikringsgjerde ved inngangsparti.
- Det har ikke lykkes å fremskaffe attest for rørleggerarbeidet. Eventuelle krav fra VA-seksjonen må etterkommes.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Rune Birkeland
bygn.inspektør

Kopi: VA-seksjonen.

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

SØKNAD OM BYGGELØYVE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Planløysingsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling frå Norges byggforskningsinstitutt gjev retningslinjer for utfylling av blanketten. Dei viktigaste avsnitta er:

Krav til søknaden/ meldinga

Byggeforskriftene kap. 14 gjev nærare detaljar for innhald i og utforming av søknaden/meldinga. Kap. 15 tar spesielt for seg melding om mindre byggearbeid på bustadeigedom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finn det unødvendig, skal søknaden som regel ha følgjande vedlegg:
- framstilling
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgjevnader
- planar, snitt og fasadar i mål 1:100
- statiske utrekningar eller annan dokumentasjon som viser at krava til bæreevne og sikring i kap. 51 i byggeforskriftene er oppfylde
- gjenpart av nabovarsel etter § 94 pkt. 3 i plan- og bygningslova.

Krav til situasjons-plan

Det eller dei planlagde byggearbeid eller meldepliktige tiltak skal teiknast inn på kartet. Alle nye bygningsføremål bør fargeleggast eller avmerkast spesielt på kartkopiane. Situasjonsplanen/ kartet skal visa følgjande:
- grunnriss av bygningen påført ytre hovudmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg knytt til bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøgde (overkant grunnmur) og/ eller til høgde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høgdene skal gjevast i meter over havet rekna ut frå cotehøgdene på kartet.
- avstand frå bygningen /anlegget til næraste nabogrenser, til ev. andre bygningar på eigedomen og til midtlinje i veg/køyrebane.

Situasjonsplan som viser einebustad, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboar og gjenbuarar som er påførde kartet, skal ha nabovarsel.

Einebustaden krev byggeløyve etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan førast opp etter melding til bygningsrådet, dersom ikkje bygningsrådet / bygningssjefen krev at det vert sendt inn vanleg søknad om byggeløyve innan tre veker.

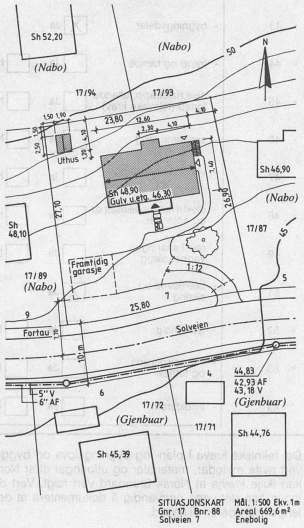
Framtidig oppføring av garasje vil krevja bygge løyve etter søknad ettersom avstand frå garasjen til midtlinja i vegen er mindre enn 12,5 m. Dette føreset dispensasjon frå veglova § 29.

Nabo-varsling

Etter plan- og bygningslova § 94 er det plikt til å varsla naboar og gjenbuarar ved søknad om byggeløyve. Det same gjeld ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protestar frå naboane må vera komne til bygningsrådet innan to veker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør gjerast på fastsett skjema, og kvittert gjenpart av varselbreva skal leggast ved søknaden / meldinga.

Dispen-sasjons-søknader

Dersom det planlagde byggearbeidet krev dispensasjon, d.v.s. fritak frå føresegner i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette oppgjevast på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelda høgare utnyttingsgrad enn gjeldande regulering gjev høve til, mindre avstand frå offentleg veg enn det veglova krev, dispensasjon frå brannkapitla i byggeforskriftene o.a. Slike søknader bør grunngjevast og som regel drøftast på førehand med vedkomande styremakt som ofte vil kunna opplysa om dispensasjonssøknaden har rimeleg sjanse til å verta innvilga. Det må som regel liggja føre særlege grunnar for at dispensasjon skal kunna gjevast.



SITUASJONSKART Gnr. 17 Bnr. 88 Solveien 7 — Mål 1:500 Ekv.1m Areal 669,6 m² Enebolig

B Blanketten er utforma i samarbeid med Statens Byggningstekniske etat og skal godtakast i alle kommunar. BF87 kap. 14.1

☒ **SØKNAD OM BYGGELØYVE**
for arbeid etter plan- og bygningslova, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningslova
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjonar og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på bustadeigedom, § 86 a
(ved melding skal berre rubrikkar merka med **M** *fyllast ut)*

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
13.12.89 897445 -
BYGGESAKSAVDELINGEN

Til bygningsrådet i: BERGEN

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
	9507105	01
Godkjent	**Igangsett**	**Tatt i bruk**
19	19	5/91

Søknaden / meldinga gjeld

M Eigedom/ byggestad: Gnr. 34 | Bnr. 175 | Festenr. | Seksjonsnr. | Adresse STØRRINDEN 27

M Type arbeid: ☐ Nybygg ☒ Påbygg/ tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling ☐ Anna - spesifiser

M Type bygg: ☒ Bustad ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritids-bustad ☐ Drifts-bygning ☐ Anna - spesifiser

Melding til GAB
Skal fyllast ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	
Bygningstype	
Næringsgruppe	
Type byggherre	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88): Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan

Dispensasjonen gjeld:

Koordinatar	
Kartplate	
Koordinatsystem	
X-koordinat	
Y-koordinat	
Z-koordinat	

Vedlegg

M pbl § 94.3, BF 87 kap. 14:
☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført namna til naboar/gjenbuarar
☒ Fasade-teikningar ☒ Etasjeplan ☒ Snitt ☐ Konstruksj.-teikningar ☐ Statiske utrekningar
☐ Rapp. om grunnundersøkingar ☐ Fråsegner/samtykke frå andre off. styremakter
Andre vedlegg: GRUNNPLAN AV GAMMELT HUS
KART

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegner i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og anna lovgjeving.

M Byggherre	**M** Søkar / meldar
Namn: BJØRN BIRKELAND	Namn: BJØRN BIRKELAND
Adresse: STØRRINDEN 27	Adresse: STØRRINDEN 27
Postnr.: 5060 Poststad: SØREIDGREND Tlf.: 227901	Postnr.: 5060 Poststad: SØREIDGREND
☒ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentleg verksemd	Tlf.: 227901
Dato: 10/10-89 Sign.: B. Birkeland	Dato: 10/10-89 Sign.: B. Birkeland

K-blankett **5131 N** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-88

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN/MELDINGA

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlinga

Byggetomt og busetnad

M Regulert område	☐ Ja	☒ Nei	Tillatt utnyttingsgrad	
M Oppmålt tomt	☐ Ja	☐ Nei	Tomteareal	
M Avstandar pbl § 70 BF 87 kap. 30 Veglova	Minste avstand frå det planlagde bygg til:		Nabogrense	Vegmidte / Annan bygning
	Avstanden er målsett på situasjonsplan		☐ Ja	☐ Nei
	Går det høgspent kraftlinje/kabel over tomta		☐ Ja	☐ Nei
Tilkomst Veglova pbl §§ 66,67	Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel			
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefen sitt avkjøringsløyve gjeve	☐ Ja	☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunen sitt avkj.løyve gjeve	☐ Ja	☐ Nei
	☐ Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn	☐ Ja	☐ Nei
M	Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold		☐ Ja	☐ Nei
M Bygge-grunn	☒ Fjell	☐ Grus	☐ Sand	☐ Leire
	☐ Anna	-spesifiser		
M Fundament	☒ Grunnmur	☐ Bankett/såle	☐ Pelar	☐ Anna -spesifiser
M Vass-forsyning pbl §§ 65,67	Tilknytta ☐ -offentleg vassverk	☐ -privat vassverk	☒ -anna privat vassforsyning innlagt vatn	
	☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn	-spesifiser BRØNN		
M Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløps-anlegg	☒ Privat avl.-anl.	Skal det install. vassklosett ☐ Ja	☒ Nei
			Er utsleppsløyve gjeve ☐ Ja	☒ Nei
M Drenering BF 87 kap. 42	☐ Sjølv-drenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør	
	Drensvatn vert ført til:		☐ Avløpssystem	☐ Terreng
M Overvatn	Takvatn/overvatn vert ført til:		☐ Avløpssystem	☐ Terreng
Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis	☐ Ja	☐ Nei	Dersom ja, vert eigen søknad krevd

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjar			
Antall brukseiningar (bustadar)	1	0	1
Bruksareal (NS 3940)	101,0 m²	50 m²	151,0 m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB
Skal fyllast ut av kommunen

Materialar i bærekonstr.
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)
1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Anna
- horisontale konstr. (maks 3 kryss)
1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Anna

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)
1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Anna

Oppvarming (maks 1 kryss)
0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyrd eldstad, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrd eldst./el., 7 Oljefyrd eldst./ved, 8 El./ved, 9 Anna

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. bu-stad-ar	Bruksareal bustad	anna	totalt
Sum				

Bustadspesifikasjon/adresse til bygningen

Bustad nummer	Bruks-areal til bustad	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenamn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ fest enr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikkje her

BF 87 kap. 12 — Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern — Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 -gje nærare opplysningar
☐ Ikkje krav

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfyld	- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- arealgrenser/brannveggar	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- rømmingsvegar	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannalarm/røykvarslar	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- sløkkingsreiskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinklar	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

BF 87

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
Kap. 41 - rom	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2 - å gjera det tilgjengeleg for funksjonshemma	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 42 - grunn og fundament	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 43 - bygningsdelar	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 44 - trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 45 - heis,rulletrapp,rullande fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 46 - sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 47 - ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 48 - elektriske installasjonar og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 49 - røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 51 - bæreevne og sikring	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
" 52 - lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 53 - varmeisolasjon og tettleik	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
" 54 - tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

Dei tekniske krava i plan- og bygningslova og byggforskriftene vert rekna som oppfylt dersom det vert nytta metodar, materialar og utføringar etter Norsk Standard (NS), men bygningsstyremaktene kan ikkje krevja at Norsk Standard vert følgt. Vert det brukt andre metodar, materialar eller utføringar, kan det verta nødvendig å dokumentera at dei valde løysingane held mål. Dette kan føra til lenger saksbehandlingstid.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

BIRKELAND BJØRN
STORRINDEN 27
5060 SØREIDGREND

Arkiv 5210
Deres søknad av 10.10.89 Vår ref. Snr 897445 Bergen, den 15.1.1990

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass: STORRINDEN 27 Eiendom: 3-0034-0175

Byggherre : BIRKELAND BJØRN Adr.: STORRINDEN 27

Anmelder : BIRKELAND BJØRN Adr.: STORRINDEN 27

Arbeidets art: TILBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

- Byggetillatelse gis i henhold til søknad og tegninger stemplet byggesaksavdelingen 13.10.89.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet byggesaksavdelingen 13.10.89. Byggeavstand til nabogrense skal være min. 4.0 meter.

- Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes VVA-avdeling drift til godkjenning.

- Eventuelt krav om opprustning av vann- og avløps-ledninger vil bli vurdert i forbindelse med behandling av rørleggermelding.

- Dørbredder må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 43:22.

- Trapp skal utføres i henhold til byggeforskriftenes kap.44.

- Hver boenhet skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken , målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellom-liggende dører er lukket. Videre skal hver boenhet ha montert brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Bergen brannvesen anbefaler fast montert husbrannslange.

- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

DataTrykk - Laser Sats 1131208

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen | Bergen Rådhus | Tlf.: (05) 97 63 10 Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 | Telefax (05) 97 62 72

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet fra bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 11.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Gunnar Lothe
avd.ingeniør

Kopi :

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 34/548/0/0
Utlistet 02. september 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
259110024	Grunneiendom	0	Ja	568,4 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.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7190006	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., DOLVIK, STORRINDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.2004	200408240	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7190006	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	200012271	52,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16280000	399 - Annet trafikkområde	30,1 %
16280000	310 - Kjørevei	21,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#10	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

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
7190001	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 465, DOLVIK, ENDRING	3	190330857
7195100	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 17, STORRINDEN, FELT B3, PLAN FOR UTBYGGING	3	190230696
4240000	30	YTREBYGDA. GNR 111 OG 114, ØVRE LILAND - BIRKELAND	3	-
7195000	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 150, STORRINDEN, DEL AV FELT B1, PLAN FOR UTBYGGING	3	190240125
7190000	30	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., STORRINDEN - KOKSTAD	3	190511100
60820000	34	YTREBYGDA. DEL AV GNR 33, 34 OG 111, KOKSTAD VEST OG STORRINDEN	3	200901256

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
34/584	300750883	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.10.2021	201906648
34/515	300801345	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.05.2020	202006516

Andre opplysninger

Skrevet ut 02. september 2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

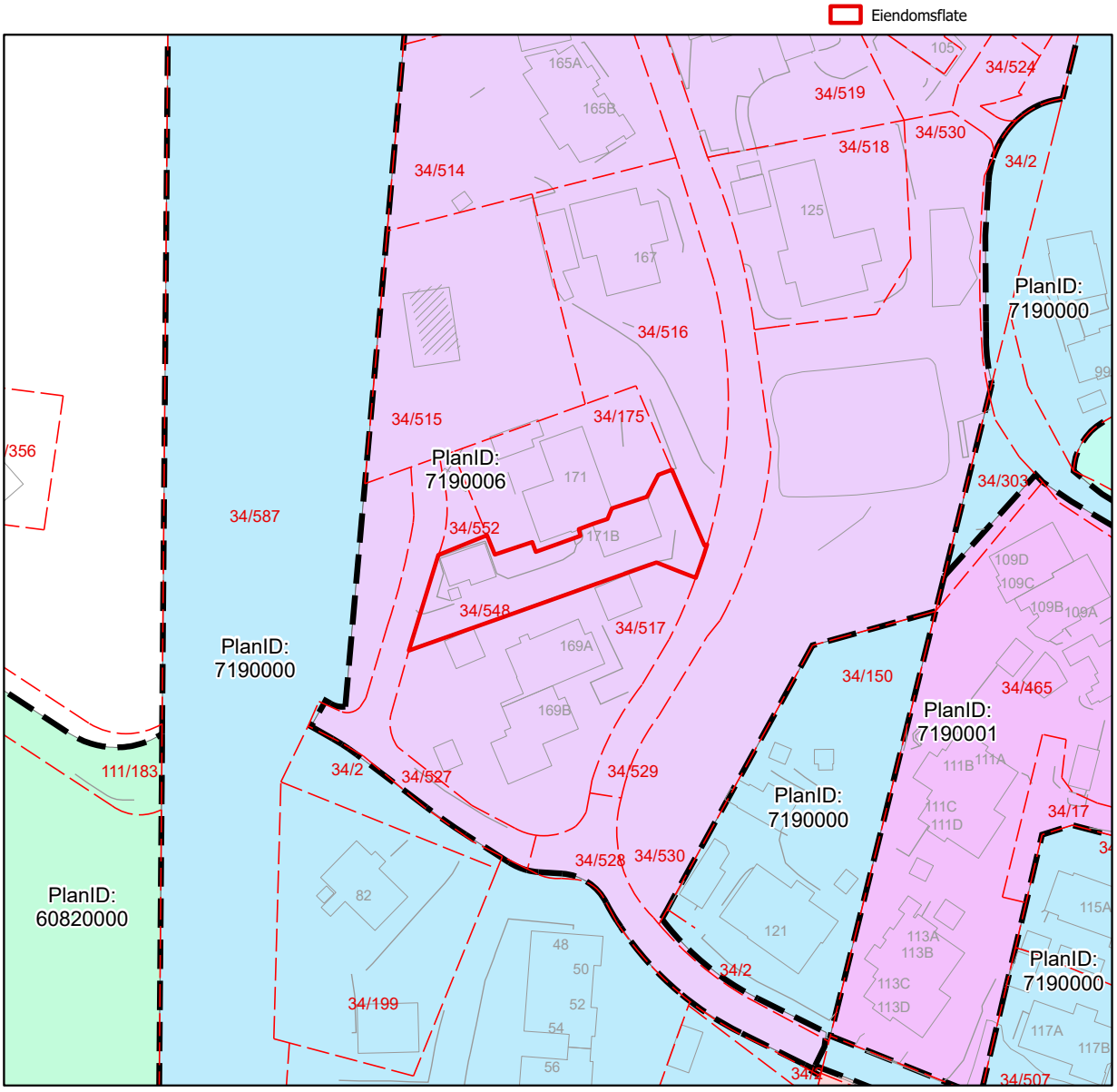
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/548/0/0
Dato: 02.09.2026 Adresse: Storrinden 171B

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 7190006



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

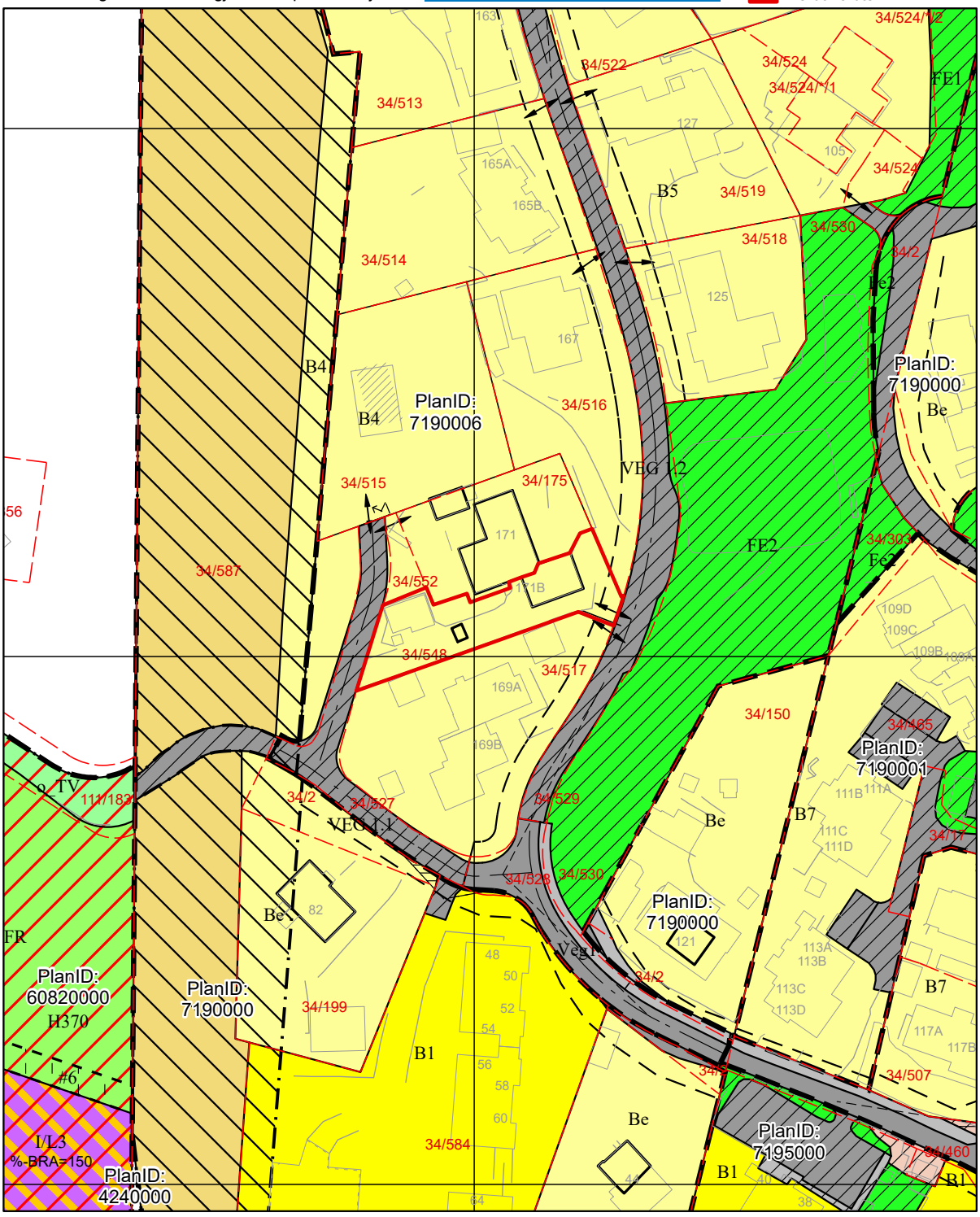
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/548/0/0
Dato: 02.09.2026 Adresse: Storrinden 171B

N

PlanID(er): 7190006

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjørevei

Gangveg

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1826 - Industri/lager

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5130 - Friluftsformål

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/548/0/0
Dato: 02.09.2026 Adresse: Storrinden 171B

PlanID(er): 16280000

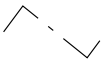
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



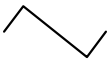
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)


Kjørevei


Annet trafikkområde

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

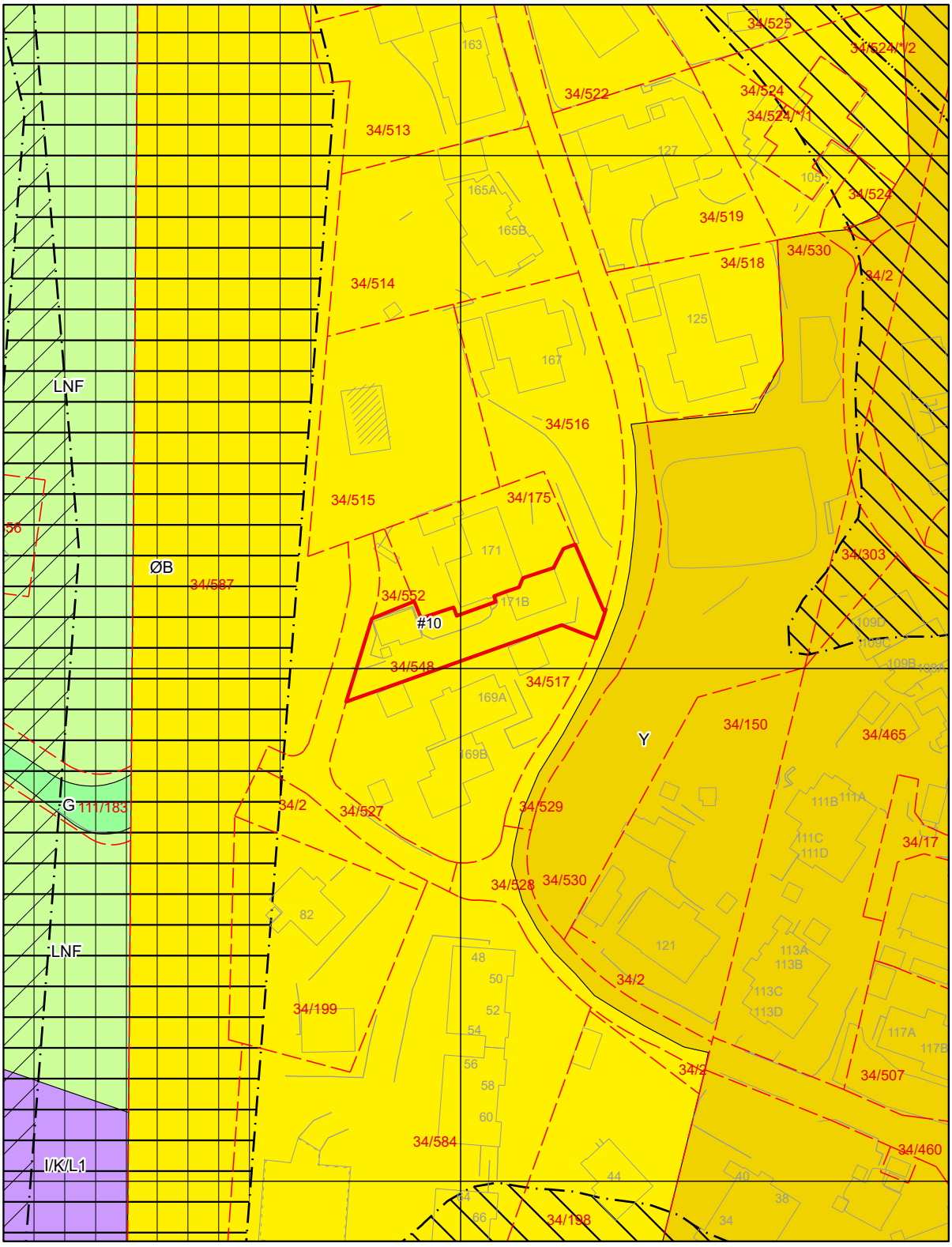
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 34/548/0/0
Adresse: Storrinden 171B

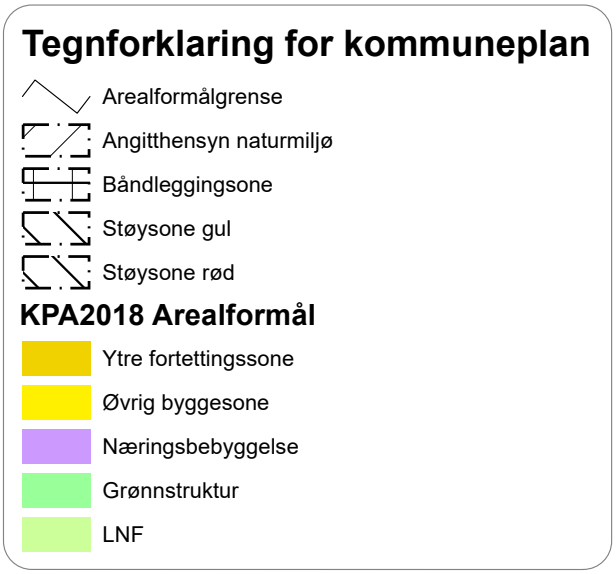
N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2704260129 / Steffen Ljosheim, tlf. 98066039
Storrinden 171B, 5252 Kokstad
Gnr. 34, bnr. 548 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

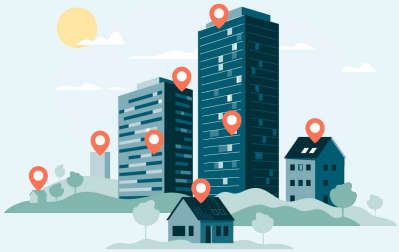
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2704260129
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Steffen Ljosheim
Eiendomsmegler

980 66 039
steffen.ljosheim@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun, 5853 BERGEN

eiendomsmegler1.no