



Velkommen til

Storingavika 90
5174 Mathopen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storingavika 90
5174 Mathopen

Nydelig enebolig m/ fantastisk beliggenhet i Mathopen | Spektakulære sol/utsiktsforhold | Garasje | Herlige uteområder!

Rålekker og innholdsrik enebolig med spektakulær sjøutsikt i populære Mathopen. Her får du en attraktiv sørvestvendt beliggenhet med svært gode solforhold, flat tomt, stor separat garasje og gode parkeringsmuligheter. Boligen holder høy standard og er oppgradert med blant annet nytt Huseby-kjøkken fra 2023 samt nytt bad og WC fra 2024. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område.

Høydepunkter:
- Spektakulær sjøutsikt
- Sørvestvendt og solrik beliggenhet
- Huseby-kjøkken fra 2023
- Nytt bad og gjestetoalett fra 2024
- 1-stavs eikeparkett
- Stor separat garasje
- Flat og fin tomt
- Familievennlig nabolag
- Kort vei til skole, barnehage og butikk

Hjertlig velkommen til visning

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 990 000
Omkostninger*	kr	300 840
Totalpris inkl. omk.	kr	12 290 840
BRA/BRA-I		217/160 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 742.90 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2003
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!



Trude Gunnlaugsson
Avd.leder/Eiendomsmegler

488 88 401
trude.gunnlaugsson@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**11 990 000**
Omkostninger*	kr	**300 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**12 290 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 299 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 300 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 19 979 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 2 000 i Man betaler ca kr. 2.000,-i per sesong i vedlikeholdsavgift for brøyting av felles vei..

Registerbetegnelse
Gnr. 129, bnr. 224 i Bergen kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 160 m2
BRA-e: 7 m2
BRA total: 167 m2

1. etasje
BRA-i: 96 m2.
BRA-e: 7 m2.

2. etasje
BRA-i: 64 m2.
TBA: 6 m2.

Garasje:

BRA-e: 50 m2
BRA total: 50 m2

1. etasje
BRA-e: 31 m2.

2. etasje
BRA-e: 19 m2.

Ikke målbare arealer
Enebolig: 2. etasje har 14 m² ikke måleverdig areal (ALH). Bod i 2. etasje er oppgitt til 0,0 m² med en gulvflate på 4,8 m² pga. skråtak/lav himlingshøyde.
Garasje: 2. etasje (loft) har 2 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 16,5 m².
- Stue/kjøkken: 65,3 m².
- Vaskerom: 5,5 m².
- Toalettrom: 2,1 m².
- Garderobe rom: 3,3 m².
- Ekstern bod: 6,7 m².
- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Gang: 11,7 m².
- Sov 1: 11,0 m².
- Sov 2: 10,9 m².
- Sov 3: 7,8 m².
- Sov 4: 11,1 m².
- Bad: 9,3 m².
- Bod: 0,0 m² (gulvflate: 4,8 m²).
- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje
BRA er oppmålt på stedet med laser.

Garasje:
Areal 1.etg: 30,5 m².
Areal loft: 19,0 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens 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
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering til flere biler på egen tomt, herunder i frittliggende garasje.

Tomt
Tomteareal er 742.90 m² på eiet tomt.

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

Byggeår
Ca. 2003

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, garderobe, stue/kjøkken, toalettrom og vaskerom.
1. etasje BRA-e: Ekstern bod på 6,7 m².
2. etasje BRA-i: Gang, fire soverom, bad og bod.
Altan på 5,6 m² med utgang fra gang.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 30,5 m².
2. etasje BRA-e: Loft på 19,0 m².

Standard

Storingavika 90 er en innholdsrik og lekker enebolig over to plan i populære Mathopen! Boligen har en spektakulær beliggenhet med nydelig sjøutsikt og de beste solforhold. Her ligger man fint og tilbaketrukket til i blindveien i et veletablert nabolag. Boligen ble oppført i 2003 og har de senere årene gjennomgått omfattende oppgraderinger med påkostet Husebykjøkken fra 2023, bad fornyet i 2024 og gjennomgående tidsriktige overflater. Planløsningen er godt tilrettelagt for familielivet med sosiale oppholdsrom i første etasje og en egen soveromsavdeling i andre etasje.

Velkommen inn!

1.etasje:

Entré:
Entréen tar deg varmt velkommen inn. Her er det flislagt gulv med behagelig gulvvarme og nymalte overflater. Rommet måles til 16,5 m² og har god plass til å henge av seg yttertøy og sko. Videre har entreen direkte adkomst til et eget garderoberom med ytterligere oppbevaringsmuligheter.. Det gjøres oppmerksom på at to speil i gangen i første etasje ikke medfølger i handelen.

Stue:
Videre kommer man inn til hjerte av boligen! Stuen er romslig og luftig og preges av store vindusflater som åpner opp mot sjøutsikten og slipper inn rikelig med dagslys. Rommet måles til 65,3 m² og har en åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det parkett på gulv med gulvvarme og god plass til både romslig sofagruppe og spisebord, noe som legger godt tilrette for sosiale og trivelige sammenkomster. Fra stuen er det flott utsyn mot båttrafikken gjennom Vatlestraumen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er praktisk plassert i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet ble levert og montert av Bergen Interiørstudio AS i 2023 og er innredet med en påkostet innredning fra Huseby med profilerte fronter og benkeplate i ultrakompakt stein (Dekton Arga) med integrert LED-belysning. Arbeidssonen er utstyrt med underlimt kompositttvask (Blanco Subline), Quooker Fusion-kran med kokende, varmt og kaldt vann samt innfelt, nedfellbar dobbel stikkontakt i benkeplaten. Ventilasjonen ivaretas av induksjonstopp med integrert ventilator og kullfilter, i tillegg til avtrekk fra balansert ventilasjon i himling.

De integrerte hvitevarene består av stekeovn, mikrobølgeovn med stekeovns- og airfryerfunksjon, oppvaskmaskin, helautomatisk kaffemaskin, vinkjøleskap, kjøleskap samt kombiskap med kjøl og frys. Vinkjøleren har plass til ca. 22 flasker og er utstyrt med to separate temperatursoner. Kjøkkenet har videre innfelte spotlights i himling og gulvvarme under parketten. Spotter i taket på kjøkken er koblet til Plejd-system, noe som legger tilrette for enkel lysstyring.

Toalettrom:
Separat toalettrom i første etasje med oppgradert standard fra 2024. Rommet måles til 2,1 m² og har keramiske fliser på gulv og vegger kombinert med malt platekledning, samt gulvvarme. Innredningen består av en Huseby Pesto-19 baderomsinnredning med underskap i beiset finer (Torv), servant i Dekton Uyuni, speil og belysning, samt vegghengt toalett med innbygd sisterne. Det er montert avtrekksventil tilknyttet balansert ventilasjon i himlingen.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom i første etasje med egen ytterdør og adkomst via entréen. Rommet måles til 5,5 m² og har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, innredning med skapplass, opplegg for vaskemaskin, sluk og avtrekksventil i himling. Rommet huser også boligens dobbeltmantlede varmtvannsbereder.

Velkommen opp i 2.etasje:

Bad:
Badet i andre etasje ble modernisert i 2024 og fremstår som et eksklusivt og gjennomført baderom med høy standard og påkostede materialvalg. Badet er utført med storformat keramiske fliser på vegger og gulv, har gulvvarme og nedsenket dusjsone med rennesluk. Arbeidene er utført av fagfolk fra Berntsen Mur og Fliseservice AS, Husevåg Rør AS og Fag-Elektrikeren AS.

Innredningen består av en Huseby Pinje baderomsinnredning i fargelakkert utførelse (NCS 3105-Y25R) med gode oppbevaringsløsninger, servant i Dekton Uyuni med gjæret kant, speil med belysning, innfelt VersaHit DUAL-stikkontakt i bronse og vegghengt toalett.

Badet er videre utstyrt med dusjgarnityr, rennesluk og et separat badekar. Himlingen har malt platekledning med innfelte spotlights, og rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Soverom 1
Soverom 1 egner seg utmerket som hovedsoverom og er av god størrelse. Rommet måles 11,0 m² og har god plass til dobbelseng og annet trivelig soveromsmøblement, samt oppbevaringsmuligheter. Rommet har Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling og innfelte spotlights i himling.

Soverom 2
Soverommet måles til 10,9 m² og har en svært god størrelse med plass til seng, skrivepult, garderobeløsning og annet ønsket møblement. Overflatene består av parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling, og innfelte spotlights bidrar til et behagelig lysmiljø. Rommet egner seg særdeles godt som barne- eller ungdomsrom.

Soverom 3
Soverom 3 måles til 7,8 m² og har plass til seng, garderobeløsning og annet nødvendig møblement. Rommet har også parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling, samt innfelte spotlights som gir et behagelig lys. Dette er et praktisk og trivelig rom som egner seg svært godt som barne-, ungdoms- eller gjesterom.
Til info: . Dette soverommet er innredet i et areal som på tegningene utgjør del av gang og loftstue. Dette rommet tilfredstiller krav til lys og rømningsvei og kan derfor kalles for et godkjent soverom.
NB! Kreves derfor ikke søknad om bruksendring.

Soverom 4
Soverom 4 måles til 11,1 m² og har en romslig størrelse med god plass til seng i ønsket størrelse, garderobeløsning og øvrig soveromsmøblement. Rommet fremstår lyst og innbydende med parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling, samt innfelte spotlights som gir et behagelig lys. Den gode størrelsen og praktiske utformingen gjør at rommet egner seg utmerket som barne- eller ungdomsrom.

Altan:
Fra gangen i andre etasje er det direkte utgang til en vestvendt altan på 5,6 m². Altanen er belagt med terrassebord og har rekkverk i aluminiumsprofiler og glassfelt, med gode solforhold og utsikt mot sjøen.

Uteområde og garasje:
Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, støttemurer og utsikt mot sjøen. Eiendommen har en frittliggende garasje med innredet loft, hvor det er lagt opp kabel for elbillader. Sikring i sikringsskap og ladeboks er ikke montert.

Overflater:
Gulv: Parkett, keramiske fliser og teppe.
Vegger: Malt platekledning, malt strie og keramiske fliser.

Himling: Malt platekledning med innfelte spotlights.

Lagring:
Boligen har garderoberom i første etasje, innvendig bod i andre etasje og ekstern bod på 6,7 m². I tillegg disponeres en frittliggende garasje med innredet loft.

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.

Kvaliteter som er verdt å fremheve:
- Eksklusivt Huseby-kjøkken (2023) med integrerte Siemens-hvitevarer, Quooker Fusion kokendevannskran, Dekton Arga benkeplate, integrert vinkjøleskap og innfelt VersaHit DUAL-stikkontakt.
- Påkostet bad fra 2024 med Huseby baderomsinnredning, Dekton Uyuni-servant, storformatfliser, varmekabler og nedsenket dusjsone.
- Oppgradert toalettrom i 2024 med Huseby-innredning og Dekton-servant.
- Nye massive Harmonie innerdører, Helix-beslag i messing samt profilerte lister fra Deco Systems.
- Plejd smart lysstyring, nye spotter, varmekabler på bad og klargjøring for elbillader med kabel.
- Ny parkett og nytt gipstak i hele hovedetasjen i 2023.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Tekkingens vanntette sjikt er eldre enn 18 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Ut fra alderen kan skader oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting. Undertaket er eldre enn 13 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Undertaket er en skjult bygningsdel, og skader kan oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting. Taktekkingen er mosegrodd. Forholdet skyldes manglende renhold og vedlikehold. Mose holder på fukt og hindrer fri vannavrenning, noe som kan gi fuktoppbygging og fremskyndet nedbrytning av tekkingen. Det anbefales rengjøring av tekkingen, for eksempel med børste eller egnet mosefjerner, samt etablering av rutinemessig vedlikehold.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Renner, nedløp og beslag nærmer seg slutten av forventet brukstid ut fra alder, materiale og vedlikeholdsnivå. Eldre renner/nedløp/beslag gir økt risiko for lekkasje og følgeskader. Det anbefales jevnlig overvåking, og at utskifting planlegges – eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. HMS: Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Kledning er stedvis avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større. Det er påvist råte på lister mellom doble stuevinduer. Skadene er lokale, men bør utbedres for å hindre videre utvikling. Det anbefales utbedring av berørte områder og jevnlig oppfølging.

- Utvendig - Vinduer | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes. Det er påvist at enkelte vinduer er trege. Mangelfull åpne-/lukkefunksjon gir redusert bruksfunksjon og kan over tid gi ytterligere slitasje på vindu og beslag. Det anbefales justering/vedlikehold av berørte vinduer.

- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist at håndtak på dør vaskerom er vanskelige å åpne og lukke. Mangelfull åpne-/lukkefunksjon gir redusert bruksfunksjon og kan over tid gi ytterligere slitasje på dørblad, karm og beslag. Det anbefales justering/vedlikehold av berørte dører. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldre dør. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at det vanntette sjiktet er korrekt utført, noe som gir usikkerhet om tettefunksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon, eventuelt at tettesjiktet kontrolleres/dokumenteres på annen måte.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Flere skruehull og andre hull i vegg og himling etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflatene må utbedres for at avviket skal lukkes.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm (er 15 mm). Kravet er minst 25 mm (TEK17 § 13-15), alternativt skal det foreligge en analyse. Utilstrekkelig høydeforskjell gir risiko for at lekkasjevann renner ut av våtrommet; gulvet leder normalt fortsatt vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring slik at kravet oppfylles, eventuelt bevissthet ved bruk inntil renovering. Det er påvist sprekk i flis ved ytterdør. Dersom membranen under er intakt, anses dette som et kosmetisk avvik; membranen kan ikke vurderes visuelt. Det anbefales at flis(er) med sprekk byttes.

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon 21 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon (jf. tabell C.1). Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges. Malingssystem uten produktdokumentasjon som tettesjikt, og med krav om løpende vedlikehold, er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade. Det anbefales at malingssystemet vedlikeholdes/fornyes i tråd med produktkravene.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk utenfor dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet (lite fall, stedvis flatt). Dette hadde vært ok om det hadde vært opprett på membran mot dør på 15 mm, noe det ikke er. Avviket medfører at eventuelt lekkasjevann kan bre seg utover gulvet og bli stående, men gulvet leder normalt fortsatt noe vann mot sluk med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring av fallforholdene; ved renovering bygges riktig fall til sluk.

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

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn. En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg. Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes. Det er påvist vannledninger i plast (PEX) merket med tusj. Merking med tusj (særlig permanent-/sprittusj) er ikke i tråd med rørprodusentenes anbefalinger, da løsemidler i tusjen kan trenge inn i rørveggen og lokalt svekke materialet, med risiko for spenningsriss over

tid – særlig ved bøyer, klemringer og festepunkter der røret allerede står under mekanisk spenning. Tusjmerking kan i tillegg falme eller forsvinne med tiden, slik at sporbarhet ved fremtidig arbeid på anlegget kan gå tapt. Det anbefales at forholdet følges opp, og at rør med tusjmerking kontrolleres for tegn til svekkelse eller sprekkdannelse ved videre arbeid på anlegget. Tegn til dråpe på stoppekran i garderobe. Fare for at tetting mellom rør begynner å bli slitt, fare for at utettheter er forestående. Det anbefales å få røret kontrollert av fagperson.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder (over 15 år) som medfører usikker fremtidig funksjon. Erfaringsbasert funksjonstid er passert, med økt risiko for svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Erfaringsbasert funksjonstid er passert, med økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at utskifting planlegges.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Tilstandsvurdering er utelukkende satt ut i fra alder, undertegnede har ikke utvidet kunnskap om slike anlegg. Andre avvik kan oppstå/foreligge. Ytterligere undersøkelser anbefales av fagperson.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er en bratt fjellvegg tett inntil boligens yttervegg (mot øst). Fjellveggen er ikke undersøkt av undertegnede, og stabiliteten er ikke vurdert. Selger opplyser at eiendommen ligger i faresone for ras og skred. Ved tvil om stabiliteten bør fjellveggen vurderes av geologisk fagkyndig.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 33,9 % ved 21,5°C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent). For referansenivåer av fukt, se side 5. Til info: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold. mrk: Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot installasjoner) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot flislagt toalettrom.

- 2. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking mot våtrom er ikke utført fordi rommet nylig er oppgradert (ca. to år) og våtrommet er innenfor gjeldende garantiperiode på 5 år. Forskrift til avhendingsloven om tryggere bolighandel angir at «hulltaking mot våtrom kan unnlates når rommet er nylig oppgradert». Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, derfor ikke tilstandsvurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, med fare for snøras og takras.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre, og eiendommen ligger i et område med høy radon aktsomhetsgrad.

- Innvendig trapp: Åpningene mellom trinnene er større enn forskriftskravet for barnesikring på befaringstidspunktet.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det mangler enkelte kurser i kursfortegnelsen, noe som gir manglende samsvar med antall sikringer.

- Elektrisk anlegg: Det er ikke framvist samsvarserklæring for elektriske arbeider utført før 2018.

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.

Løsøre som ikke medfølger salget:
Lampe i trappeoppgang (erstattes med enkel lampe), speil i entré, stort speil i enden av gangen i 1. etasje, speil ved TV-kroken i stuen, speil i loftstuen i 2. etasje og skyhyller på soverommet mot sørvest i 2. etasje. Lysestaken som henger ved siden av TV-en medfølger helger ikke salget.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og fredelig beliggenhet i et veletablert boligområde i ettertraktede Mathopen. Boligen ligger usjenert til i enden av en blindvei og byr på særdeles gode solforhold, flott kveldssol og en fantastisk utsikt over nærområdet, Storingavika, Vatlestraumen og sjøtrafikken inn mot Bergen.

Fra boligen er det kort vei til både barnehager og Mathopen skole, mens Sandgotna ungdomsskole ligger ca. 5 km unna med skolebussordning for elevene. I nærområdet finner du også den nye Kiwi-butikken ved Medhaugsflaten, Coop Extra Mathopen med post i butikk, treningssenter og serveringstilbud. Vestkanten Storsenter ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kino, badeanlegg og aktivitetstilbud. Drotningsvik Senter ligger også lett tilgjengelig.

Kollektivtilbudet er svært godt med busstopp kun ca. 50 meter fra boligen, med hyppige avganger til Loddefjord terminal og videre forbindelser til resten av Bergen.

For den aktive er området et eldorado med kort vei til flotte tur- og friluftsområder som Alvøskogen, Lyderhorn, Storavatnet og Alvøen. Her finner du også lysløyper, turstier, badeplasser og gode muligheter for padling. Idrettsanlegg som MIL-hallen, kunstgressbane, Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg og Olsvikhallen ligger innen kort avstand.

Sjarmerende Alvøen er et populært utfartssted året rundt, med vakre kulturhistoriske omgivelser, hyggelige turveier og ulike kulturarrangementer gjennom året. Haakonsvern, Nordens største marinebase, ligger kun få minutter unna, og kan også nås til fots.

Boligen har en sjelden flott plassering tett på sjøen, hvor man kan følge skipstrafikken gjennom Vatlestraumen og innseilingen til Bergen. Den åpne horisonten, utsikten mot fjorden og de stadig skiftende vær- og lysforholdene skaper en unik ramme rundt hverdagen. Med flat og lettstelt tomt, spektakulær utsikt og en rolig beliggenhet er dette en eiendom som virkelig må oppleves. Her snakker vi ekte praktbeliggenhet.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger

Adkomst
Fra Vestkanten Storsenter følg Fv 558 forbi Haakonsvern til Mathopen. Følg veien i ca. 5,5 km og ta deretter av til Storingavika på din venstre hånd. For deg som er lokalkjent er dette like etter avkjørsel til Medhaugen. Følg denne veien rett fram til endes. Følg nummeranvisning til nr 90 som ligger i enden på venstre side av veien.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig over to plan. Grunnmur og fundamenter er av betong. Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Saltak med konstruksjon av W-takstoler i tre, tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Garasje:
Garasje med innredet loft. Grunnmur og gulv mot grunn i betong. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg - bolig den 25.08.2003. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 11.02.2022 for anlegging av betongmur med lengde 8,1 meter og maksimal høyde 3,1 meter over terreng i nabogrense mot vest, samt betongmur med lengde 8,7 meter og maksimal høyde 3,1 meter over terreng inkludert to støttevegger på 1,5 meter i nabogrense mot sør.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasje (byggeår 2006):
Loftet over garasjen er godkjent som eksternt bruksareal (BRA-e), men er innredet og brukt som kontor. Bruksendring er ikke omsøkt. Dobbel balkongdør mot sør, etablert i 2021, er ikke byggemeldt. Vindu i trappesjakt er fjernet i 2024, og tiltaket er av selger vurdert som ikke søknadspliktig.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at garderobe i 1. etasje er merket som bod på tegningene. Omdisponering innenfor tilleggsdel er normalt ikke søknadspliktig. Videre er det åpnet opp mellom entré/gang og stue samt mellom stue og kjøkken, og det er lukket igjen mellom entré/gang og kjøkken. I 2. etasje er et soverom innredet i et areal som på tegningene utgjør del av gang og loftstue. Dette rommet tilfredstiller krav til lys og rømningsvei og kan derfor kalles for et godkjent soverom. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

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. Varmepumpe i trapp. Gulvvarme i stue/kjøkken, gang, vaskerom, toalettrom og på bad i 2. etasje.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

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

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

I henhold til radonkart ligger eiendommen i et område med høy radon aktsomhetsgrad.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 1, 154 og 224, Myren, endring av snuplass 29/1 (plan-ID 40190006), ikrafttrådt 22.04.2002. Deler av eiendommen er også regulert til privat vei, garasje og felles avkjørsel innenfor samme plan.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Laksevåg.
Medhaugen/Storevadvika/Storbuneset (plan-ID 40190000), ikrafttrådt 05.01.1963.

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

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt

(NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag
- Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 334, endring fra friareal til boligformål, grensejustering (plan-ID 40190008) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 1, Medhaugen (plan-ID 40195000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Laksevåg. Gnr. 129, Myren, adkomstvei (plan-ID 40190004) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 1, Medhaugen, endret vegføring (plan-ID 40190009) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 16, Hilleren næringspark (plan-ID 61080000) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 129 bnr. 154: Fritidsbygg (hytter/sommerhus e.l.) godkjent for riving/brenning (Bygning godkjent for riving/brenning)
- Gnr. 129 bnr. 214: Tilbygg til fritidsbygg (hytter/sommerhus e.l.) (Rammetillatelse)

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 privat vei og offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Privat vei vedlikeholdes av brukerne. Private stikk- og fellesledninger vedlikeholdes for eiers egen regning, og for private fellesledninger gjelder normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale, og at tømming forekommer jevnlig.

Eiendommen har tinglyst rett til kjørevei over gnr. 129, bnr. 273 ifølge skjøte tinglyst 02.08.1960, samt tinglyst rett i utlagt fellesvei over gnr. 129, bnr. 1 frem til bygdevei ifølge skylddelingsforretning tinglyst 05.06.1952.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 536 454 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 145 817 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

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
Simen Lyng
Martine Hauge Klubben

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

4601/129/224:
05.06.1952 - Dokumentnr: 403889 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 1

05.06.1952 - Dokumentnr: 403889 - Bestemmelse om gjerde
Eiendommen har gjerdeplikt i henhold til skyldskifteforretning.

Eiendommens rettigheter:

05.06.1952 - Dokumentnr: 403889 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 1
Bestemmelser om båtopptrekk
Eiendommen har rett i fellesvei frem til bygdeveien, samt rett til båtopptrekk på hovedbruket etter anvisning.

02.08.1960 - Dokumentnr: 402886 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 129 BNR: 273
Eiendommen har rett til kjørevei over gnr. 129 bnr. 273.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
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
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1% (forutsatt salgssum kr 11 990 000,-), kr ,-119.900,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Trykking av salgsoppgave, kr 3 500,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 14 000,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500,-

Totalt, kr 193.505,-

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 Bjerk Takst AS den 05.11.2026.

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

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

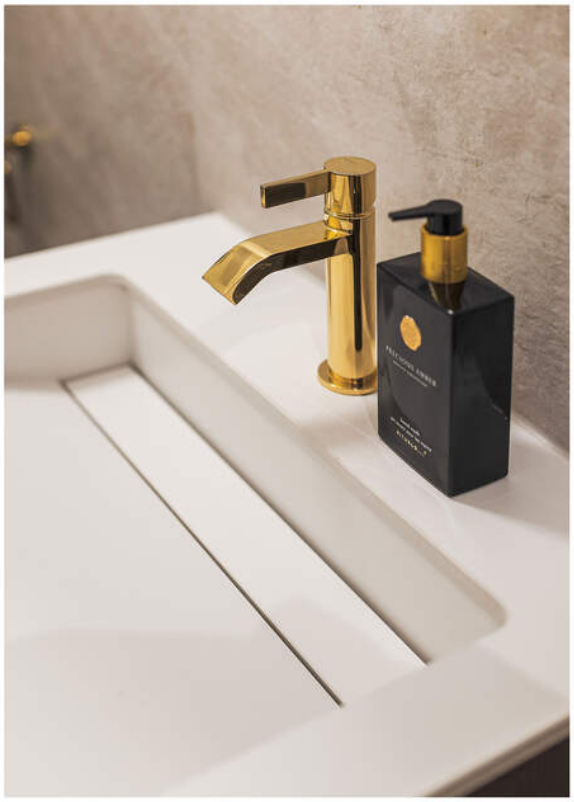
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










































SMEG
SMEG






































Aria


LEON
TOYS


Once upon a time
TOYS


LEON

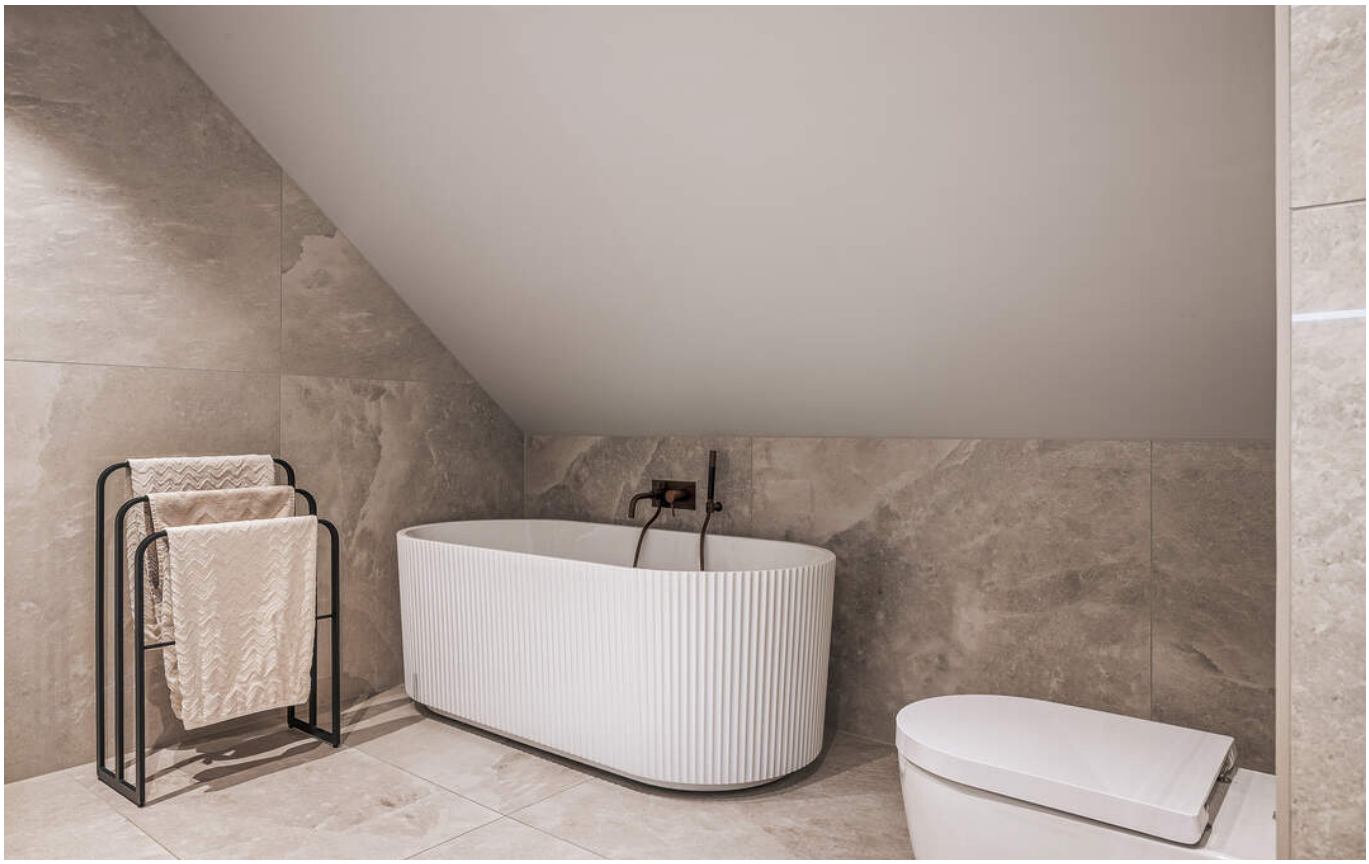










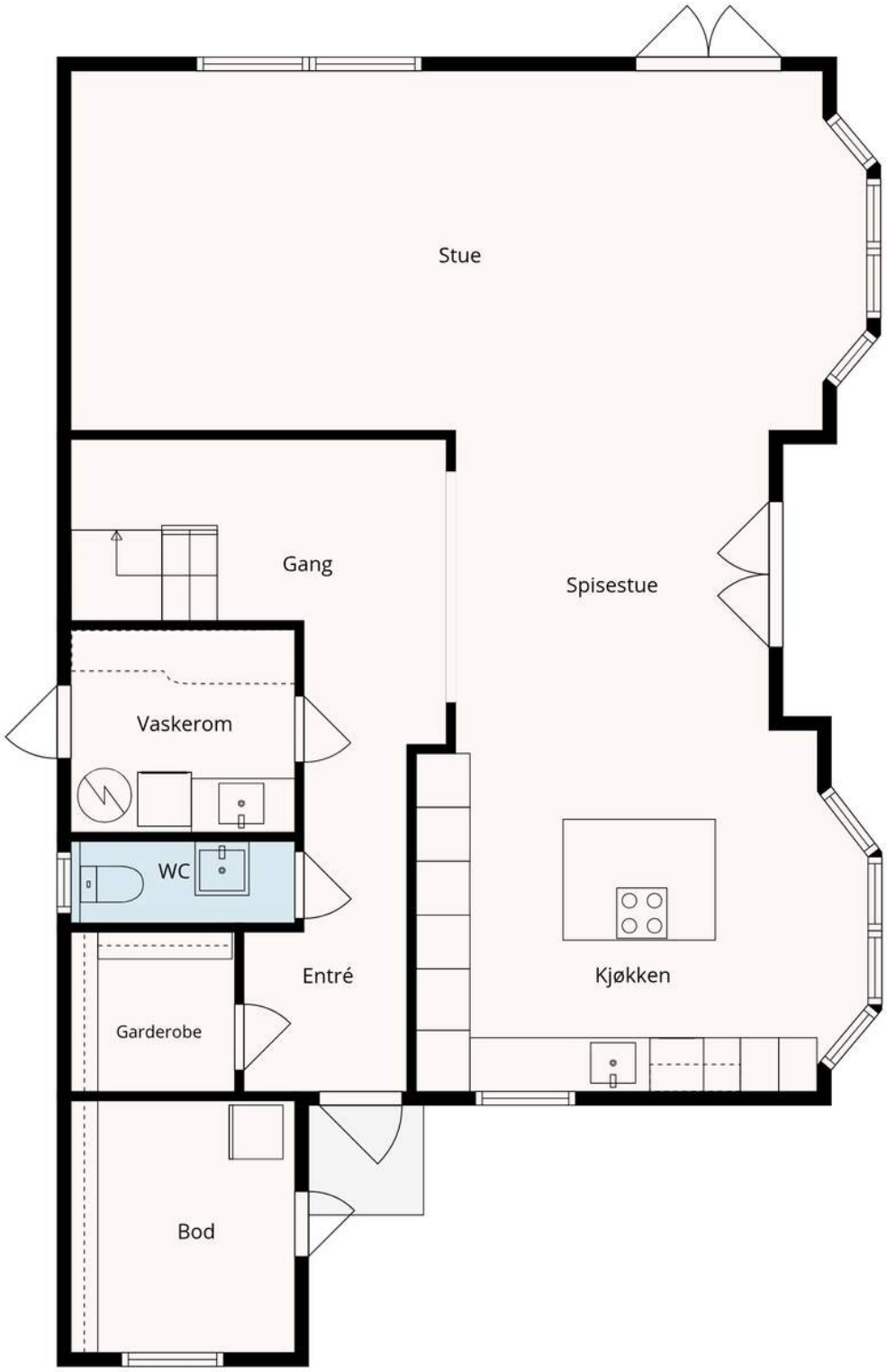












Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

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



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
BERGEN kommune
gnr. 129, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2698 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EF5933

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

Bjerk takst
BJERK-TAKST.NO

NITO

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

Bjerk Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enebolig over to plan.
Vestvendt altan på 5,6 m² med utgang fra gang.
Frittliggende garasje med innredet loft.

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2003 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdører: Finerte dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Altan:
Vestvendt altan på 5,6 m² med utgang fra gang.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett og keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 4: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

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

Innvendig trapp:
Malt trapp med lukkede trinn.
Teppeflis i trinn.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1.etg:
Areal: 5,5 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:
Areal: 9,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast under badekar.
Rennesluk i dusj.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Parkett på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Benkeplate i stein,
underlimt kompositt vaskekum,
ventilator i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Kombiovn (damp/steke/airfryer).
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Vinskap.
- Kjøleskap.
- Kjøleskap/frys.
- Kaffemaskin.

Avtrekk:
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med
kullfilter integrert i platetopp.
Avtrekk fra ventilasjon i himling.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Areal: 2,1 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser
og malt platekledning på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil
og vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekraner i fordelerskap på vaskerom
og i garderobe 1.etg.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral:
Varmepumpe i trapp.

Varmtvann:
Dobbeltmantlet varmtvannsbereder på vaskerom.
Produsert: 2003.

Vannbårenvarme:
Opplyst vannbåren varme i stue/kjøkken,
gang, vaskerom og toalettrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i garderobe.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),
overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
25 ampere: 2 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst elektrisk gulvvarme på bad 2.etg.

Branntekniske forhold.
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Terrengforhold:
Bygningen er oppført over bakkenivå og
terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendig vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann via private stikkledninger.

Septik:
Opplyst avløp til septiktank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

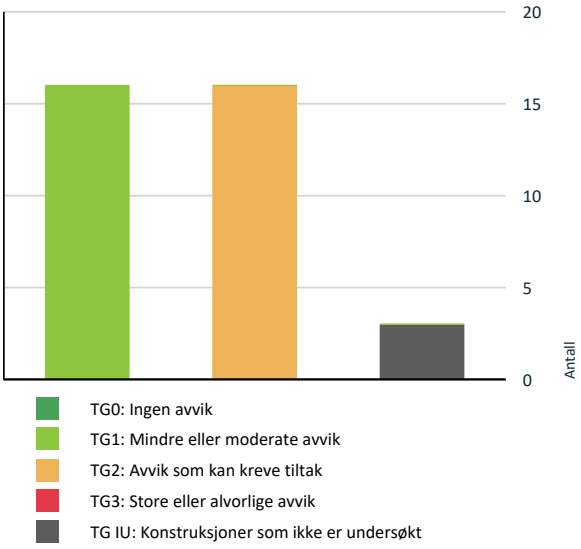
I 1.etg. er garderobe merket som bod. Det er åpnet opp mellom entré/gang til stue og det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, i forhold til på tegning. Det er lukket igjen mellom entré/gang til kjøkken i forhold til tegning.
På tegning for 2.etg. er sov 3 en del av gang og utgjør loftstue.

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1.etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom. > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

HMS:
Åpningene mellom trinnene i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast mellom trinn og dermed utsettes for fare. Det anbefales at åpningene utbedres slik at forskriftskravet (barnesikring) oppfylles.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

Det mangler enkelte kurser i kursfortegnelsen. Manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er framvist samsvarserklæringer for bytting av innmat sikringsskap 2018, arbeider rundt varmepumpe 2019, retting etter el.kontroll 2022, arbeider med kjøkken, bad, Spjeld, spotter i gang og i 2.etg. og stikkontakter 2.etg. 2024. Det er ikke framvist samsvarserklæring for arbeider før dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2024	Bad
2024	Innvendige overflater
2023	Kjøkken
2019	Vinduer/dører
	Ovennevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

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

Vurdering av avvik:

• Tekkingens vanntette sjikt er eldre enn 18 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Ut fra alderen kan skader oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting.

• Undertaket er eldre enn 13 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Undertaket er en skjult bygningsdel, og skader kan oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting.

• Taktekkingen er mosegrodd. Forholdet skyldes manglende renhold og vedlikehold. Mose holder på fukt og hindrer fri vannavrenning, noe som kan gi fuktoppbygging og fremskyndet nedbrytning av tekkingen. Det anbefales rengjøring av tekkingen, for eksempel med børste eller egnet mosefjerner, samt etablering av rutinemessig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

mrk:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Renner, nedløp og beslag nærmer seg slutten av forventet brukstid ut fra alder, materiale og vedlikeholdsnivå. Eldre renner/nedløp/beslag gir økt risiko for lekkasje og følgeskader. Det anbefales jevnlig overvåking, og at utskifting planlegges – eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette.
• HMS:
Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak.
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

Vurdering av avvik:
• Kledning er stedvis avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

• Det er påvist råte på lister mellom dobble stuevinduer. Skadene er lokale, men bør utbedres for å hindre videre utvikling. Det anbefales utbedring av berørte områder og jevnlig oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

• Det er påvist at enkelte vinduer er trege. Mangelfull åpne -/lukkefunksjon gir redusert bruksfunksjon og kan over tid gi ytterligere slitasje på vindu og beslag. Det anbefales justering/vedlikehold av berørte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører: Finerte dørblad med felt av isolerglass (2021).
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2002, 2017, 2021).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at håndtak på dør vaskerom er vanskelige å åpne og lukke. Mangelfull åpne-/lukkefunksjon gir redusert bruksfunksjon og kan over tid gi ytterligere slitasje på dørblad, karm og beslag. Det anbefales justering/vedlikehold av berørte dører.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldre dør. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt altan på 5,6 m² med utgang fra gang.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

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

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett og keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 4: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.
Overflater i ovennevnte rom er ikke vurdert da dette ikke er en del av forskrift til avhendingsloven.

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

⚠ Radon

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.



Bilde viser radon aktsomhet i området.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt trapp med lukkede trinn.
Teppeflis i trinn.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Åpningene mellom trinnene i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast mellom trinn og dermed utsettes for fare. Det anbefales at åpningene utbedres slik at forskriftskravet (barnesikring) oppfylles.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM.

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,5 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

mrk:
Deler av våtrommet var dekket av fast innredning, vaskemaskin/tørketrommel og løsøre. Gulv, vegger, tettesjikt og overganger bak/under slik innredning er ikke vurdert. Skjulte avvik i tettesjikt og konstruksjon kan ikke utelukkes.

1.ETG. > VASKEROM.

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at det vanntette sjiktet er korrekt utført, noe som gir usikkerhet om tettefunksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon, eventuelt at tettesjiktet kontrolleres/dokumenteres på annen måte.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > VASKEROM.

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Flere skruehull og andre hull i vegg og himling etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflatene må utbedres for at avviket skal lukkes.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > VASKEROM.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm (er 15 mm). Kravet er minst 25 mm (TEK17 § 13-15), alternativt skal det foreligge en analyse. Utilstrekkelig høydeforskjell gir risiko for at lekkasjevann renner ut av våtrommet; gulvet leder normalt fortsatt vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring slik at kravet oppfylles, eventuelt bevissthet ved bruk inntil renovering.

• Det er påvist sprekk i flis ved ytterdør. Dersom membranen under er intakt, anses dette som et kosmetisk avvik; membranen kan ikke vurderes visuelt. Det anbefales at flis(er) med sprekk byttes.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > VASKEROM.

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon 21 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon (jf. tabell C.1). Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

• Malingssystem uten produktdokumentasjon som tettesjikt, og med krav om løpende vedlikehold, er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade. Det anbefales at malingssystemet vedlikeholdes/fornyes i tråd med produktkravene.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > VASKEROM.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 33,9 % ved 21,5°C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

mrk:
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot installasjoner) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot flislagt toalettrom.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 9,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast under badekar.
Rennesluk i dusj.

2.ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk utenfor dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet (lite fall, stedvis flatt). Dette hadde vært ok om det hadde vært opprett på membran mot dør på 15 mm, noe det ikke er. Avviket medfører at eventuelt lekkasjevann kan bre seg utover gulvet og bli stående, men gulvet leder normalt fortsatt noe vann mot sluk med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring av fallforholdene; ved renovering bygges riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast under badekar og rennesluk i dusj.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser rennesluk.



Bilde viser sluk under badekar.

2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

2.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtrom er ikke utført fordi rommet nylig er oppgradert (ca. to år) og våtrommet er innenfor gjeldende garantiperiode på 5 år. Forskrift til avhendingsloven om tryggere bolighandel angir at «hulltaking mot våtrom kan unnlates når rommet er nylig oppgradert».

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Benkeplate i stein, underlimt kompositt vaskekum, ventilator i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Kombiovn (damp/steke/airfryer).
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Vinskap.
- Kjøleskap.
- Kjøleskap/frys.
- Kaffemaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Kjøkkeninnredning, hvitevarer og benkeplate dekker rør, gulv og vegg bak og under innredningen. Disse flatene er ikke direkte besiktiget, og hvitevarer eller innbo er ikke flyttet. Det er utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte steder. Skjulte avvik bak og under innredningen kan ikke utelukkes.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp. Avtrekk fra ventilasjon i himling.

TOALETTROM

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

1.ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 2,1 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser
og malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

1.ETG. > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekraner i fordelerskap på vaskerom og i garderobe 1.etg.

mrk:
Rør er helt eller delvis innkasset/innbygd, eller skjult bak innredning og innbo. Innebygde rør er ikke direkte besiktiget. Skjulte lekkasjer eller skader på rør bak tildekking kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn. En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg. Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes.

• Det er påvist vannledninger i plast (PEX) merket med tusj. Merking med tusj (særlig permanent-/sprittusj) er ikke i tråd med rørprodusentenes anbefalinger, da løsemidler i tusjen kan trenge inn i rørveggen og lokalt svekke materialet, med risiko for spenningsriss over tid — særlig ved bøyer, klemringer og festepunkter der røret allerede står under mekanisk spenning. Tusjmerking kan i tillegg falme eller forsvinne med tiden, slik at sporbarhet ved fremtidig arbeid på anlegget kan gå tapt. Det anbefales at forholdet følges opp, og at rør med tusjmerking kontrolleres for tegn til svekkelse eller sprekkdannelse ved videre arbeid på anlegget.

• Tegn til dråpe på stoppekran i garderobe. Fare for at tetting mellom rør begynner å bli slitt, fare for at utettheter er forestående. Det anbefales å få røret kontrollert av fagperson.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

mrk:
Rør er helt eller delvis innkasset/innbygd, eller skjult bak innredning og innbo. Innebygde rør er ikke direkte besiktiget. Skjulte lekkasjer eller skader på rør bak tildekking kan ikke utelukkes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder (over 15 år) som medfører usikker fremtidig funksjon. Erfaringsbasert funksjonstid er passert, med økt risiko for svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Varmepumpe i trapp.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder på vaskerom.
Produsert: 2003.

Vurdering av avvik:

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

• Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Erfaringsbasert funksjonstid er passert, med økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at utskifting planlegges.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Opplyst vannbåren varme i stue/kjøkken, gang, vaskerom og toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsvurdering er utelukkende satt ut i fra alder, undertegnede har ikke utvidet kunnskap om slike anlegg. Andre avvik kan oppstå/foreligge. Ytterligere undersøkelser anbefales av fagperson.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap i garderobe.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
32 ampere: 1 stk.
25 ampere: 2 stk.
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst elektrisk gulvvarme på bad 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler enkelte kurser i kursfortegnelsen. Manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er framvist samsvarserklæringer for bytting av innmat sikringsskap 2018, arbeider rundt varmepumpe 2019, retting etter el.kontroll 2022, arbeider med kjøkken, bad, Spjeld, spotter i gang og i 2.etg. og stikkontakter 2.etg. 2024. Det er ikke framvist samsvarserklæring for arbeider før dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.
Ukjent alder på slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er en bratt fjellvegg tett inntil boligens yttervegg (mot øst). Fjellveggen er ikke undersøkt av undertegnede, og stabiliteten er ikke vurdert. Selger opplyser at eiendommen ligger i faresone for ras og skred. Ved tvil om stabiliteten bør fjellveggen vurderes av geologisk fagkyndig.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Grunnmur/fundamenter av betong.

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

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

Beskrivelse

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

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, derfor ikke tilstandsvurdert.

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:

• HMS:
Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

• HMS:
Åpningene mellom trinnene i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast mellom trinn og dermed utsettes for fare. Det anbefales at åpningene utbedres slik at forskriftskravet (barnesikring) oppfylles.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

• Det mangler enkelte kurser i kursfortegnelsen. Manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er framvist samsvarserklæringer for bytting av innmat sikringsskap 2018, arbeider rundt varmepumpe 2019, retting etter el.kontroll 2022, arbeider med kjøkken, bad, Spjeld, spotter i gang og i 2.etg. og stikkontakter 2.etg. 2024. Det er ikke framvist samsvarserklæring for arbeider før dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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

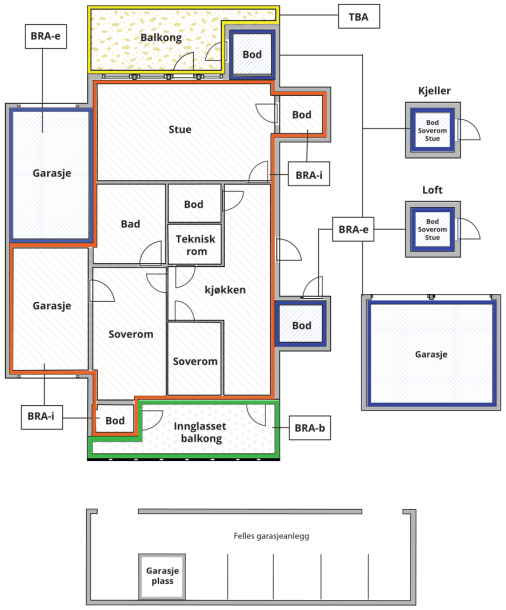
Hva er måleverdig areal?

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.

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etg.	96	7		103			103
2.etg.	64			64	6	14	78
SUM	**160**	**7**			**6**	**14**	**181**
SUM BRA	**167**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.	Entré/gang, garderobe, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom.	Ekstern bod.	
2.etg.	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 16,5 m².
- Stue/kjøkken: 65,3 m².
- Vaskerom: 5,5 m².
- Toalettrom: 2,1 m².
- Garderobe rom: 3,3 m².
- Ekstern bod: 6,7 m².

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

Arealer 2.etg:
- Gang: 11,7 m².
- Sov 1: 11,0 m².
- Sov 2: 10,9 m².
- Sov 3: 7,8 m².
- Sov 4: 11,1 m².
- Bad: 9,3 m².
- Bod: 0,0 m² (gulvflate: 4,8 m²).

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

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

I 1.etg. er garderobe merket som bod. Det er åpnet opp mellom entré/gang til stue og det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, i forhold til på tegning. Det er lukket igjen mellom entré/gang til kjøkken i forhold til tegning.
På tegning for 2.etg. er sov 3 en del av gang og utgjør loftstue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etg.		31		31			31
2.etg.		19		19		2	21
SUM		**50**				**2**	**52**
SUM BRA	**50**						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Garasje:
Areal 1.etg: 30,5 m².
Areal loft: 19,0 m².

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.11.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Simen Lyng	Kunde
	Martine Hauge Klubben	Kunde

Vedlegg: Takstrapport

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	129	224		0	742.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storingavika 90

Hjemmelshaver
Martine Hauge Klubben & Simen Lyng

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt mot Vatlestraumen med omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

På Mathopen finner man dagligvarebutikk med post i butikk, samt treningssenter. En kjøretur unna ligger Thon Senter Vestkanten med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Her finnes også et rikt aktivitetstilbud med blant annet Vannkanten, Iskanten og bowlingsenter. Det er ca. syv minutters gange til nærmeste busstopp med avganger til Loddefjord terminal. Herfra er det gode kollektivforbindelser til flere bydeler. Kort vei til turløyper, blant annet ved Stemmen med badeplass. Det er også kort vei til Alvøen og Alvøparken med grusveier og bademuligheter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

Annen informasjon:
Grunnkrets: Håkonshella.
Valgkrets: Alvøen.
Kirkesogn: Loddefjord.

Om tomten

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

Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen, derav i garasjen.

Heftelser

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

Servitutter

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

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med innredet loft.

Byggeår
2006

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal 1.etg: 30,5 m².
Loft: 19,0 m².
Grunnmur i betong.
Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.11.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Storingavika 90, 5174 MATHOPEN
Gnr 129 - Bnr 224
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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.

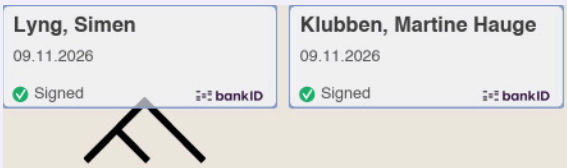
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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



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

Simen Lyng

Martine Hauge Klubben

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storingavika 90
5174 Mathopen

4601-129/224/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vaskerom: Det er sprekk i en flis nede ved balkongdøren.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Berntsen Mur og Fliseservice AS, Husevåg Rør AS, Fag-Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: 09:2024: Bad 2. etg totalrenovert. Ribbet til stendere og sponplategulv. Påstøp med nedsenket dusjgrube, membran på alle vegger, storformatflis og varmekabler. Alt inventar er nytt. Riving, betong og flisarbeid: Berntsen Mur og Flisserice AS. Elektrisk: Fag-Elektrikeren AS Vann og avløp: Husevåg Rør AS. Innredning er levert av Huseby.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Berntsen Mur og Fliseservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: 06/2024: Entré og tilstøtende garderobe: primer, membran, nytt sluk og nye fliser.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Gcfo Rørscrvicc AS, Sitha VVS Team AS, Malcrcn pcttcr Bjamoll AS

Beskrivelse av arbeidet: 04/2019: Ny kobling og omlegging i ibm ny Varmepumpe (i vaskerom). 06/2019: Rehabilitering av vaskerom i 1. etasje.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Berntsen Mur og Fliseservice AS

Beskrivelse av arbeidet: 11/2024: Totalrenovering av toalett i 1. etg. Rommet ble ribbet ned til stender og betong, og kledd opp igjen. Deretter flislagt. Alt av inventar er nytt. Elektrisk: Fag-Elektrikeren AS Vann og avløp: Husevåg Rør AS. Innredning er levert av Huseby.

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

   Firmanavn: Maleren Petter Bjarnoll AS

   Beskrivelse av arbeidet: 0212020: Rehabilitering av vaskerom.

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

• **Ja**

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

Toalett i 1. etasje og bad i 2. etasje er begge totalrenovert med ny membran. .
Entre og garderobe har fått ny membran og ny sluk.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Smihuset AS,

   Beskrivelse av arbeidet: 09/2020: Montert nytt glassverk på balkong.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: 09/2020: Ny balkong i 2. etasje. Skiftet kledning rundt balkong. ny balkong med undertak, ny balkongdør fra Natre.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: 06/2021 Satt inn ny balkongdør fra Vinduspesialisten mot sør i 07/2021 : Satt inn nye ytterdører i hoveddør og i sportsbod.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet et vindu i treppesjakten og la dampsperre, isolasjon, vindsperre og ny kledning. Listet over skjøtene i bordkledning.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **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?: 2023

Firmanavn: Husevåg Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: 08/2023: Forlenget vannrør og avløpsrør i forbindelse med totalrenovering av kjøkken.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husevåg Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørarbeid i forbindelse med totalrenoveringen av toalett i 1. etg og bad i 2. etg.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Gefo Rørservice AS, Sitha VVS Team AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: kobling for ny varmepumpe og rørarbeid ved rehabilitering av bad og vaskerom.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Stadservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumper på garasjeloft og i trappesjakt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Alver Ventclean AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: kanalrens med balansering og vifteservice.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Gefo Rørservice AS, Fag-Elektrikeren AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: kobling og omlegging for ny varmepumpe i vaskerommet.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Elektro Team AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: nye varmeelementer i ventilasjonsanlegget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløp som ikke var ført gjennom taket, er revet og fjernet i sin helhet av selger. Det var ikke ildsted tilknyttet og pipeløpet hadde aldri vært i bruk.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fag-Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elektrisk anlegg på kjøkken og fremlegg av ny kurs. Rørsetting og komplettering. Montering av en ny komfyrvakt, og fremlegg av strøm til platetopp med ny sikring. Installasjon av bad,varmekabler og belysning. Utskiftning av spotter på kjøkken. Montering av plejd styring. Utskiftning av spotter i gang og i hele andre etasje. Montering av stikk til varmepumpe og ny sikring. Klargjøring av kabel for framtidig installasjon av elbillader og strøm til garasjen. Tilkobling av stikkontakter i andre etasje, levert av kunde

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Elektro-Team AS

   Beskrivelse av arbeidet: 05/2022: Utvidet el-kontroll. Utbedring utført og samsvarseklæring avgitt.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fag-Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: 04/2019: Ny kobling og omlegging i fbm ny varmepumpe. Samsvarseklæring foreligger.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Fag-Elektrikeren AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: nytt innmat i sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Fag Elektrikeren AS

   Beskrivelse av arbeidet: Sluttkontroll for sikringsskapet, samsvarseklæring foreligger.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp trekkerør med internettkabler til begge soverom mot sør, soverom mot vest, samt tv-stue og til kabelkanal midt i huset.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet alle stikkontakter til SG. Fag Elektrikeren har nå skiftet de fleste av disse til Elko Pluss, men der gjenstår fremdeles noen stikk på kjøkken og stue.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall. Tidligere eier/byggeherre har opplyst å ha gjort noe elektroarbeid i i garasjen.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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**

Tidligere eier har opparbeidet uteområde i 2022 med ny terasser og pergola.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Nyt støttemur rundt det sørvestlige hjørnet av tomten har ferdigattest.

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

• **Ja**

Loftet over garasjen er innredet med panel på vegger og tak, laminatgulv og fastmonterte høyttalere. Innredningen ble gjort av tidligere eier eller byggherre, før selger kjøpte boligen. Selger monterte varmepumpe i 2023. Loftet er godkjent som sekundærrom (S-rom), se spørsmål 28.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Den doble balkongdøren mot sør, er satt inn av tidligere eier i 2021, erstattet et enkeltvindu og er ikke byggemeldt

Loftet over garasjen er godkjent som sekundærrom (S-rom), men er innredet og brukt som oppholdsrom. Tidligere eier opplyste om dette i 2023, og selger har brukt loftet som kontor. Bruksendringen er ikke omsøkt.

Selger fjernet i 2024 et vindu i trappesjakten. Veggen er lukket med dampsperre, isolasjon, vindsperre og ny kledning (se spørsmål 5). Vinduet vendte bakover mot en fjellvegg om lag 1,5 meter fra huset, var ikke synlig fra veien eller fra naboene, og var ikke rømningsvei. Trappesjakten er ikke et oppholdsrom og har ikke krav til dagslys. Selger har derfor vurdert endringen som en mindre fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter, og som etter byggesaksforskriften ikke krever søknad. Endringen er ikke meldt til kommunen.

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

• **Ja**

Eiendommen ligger i faresone for ras og skred.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utvidet el-kontroll med samsvarserklæring (Elektro-Team, 2022)

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Huseby/Fag-Elektrikeren AS/ Husevåg Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: 08/2023: Montert ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Boligen har gjennomgått en stor renovering fra 2023-2026: ' 06:2023: Helsparklet soverom til venstre for trapp. Nytt vegg til vegg teppe. Satt inn Pax. 09/2023: Nytt tak(gips) i hele hovedetasje. 08 /2023: Ny parkett i hele hovedetasje. 10/2023: Fjernet repo i 2. etg som gikk ut i trapperommet mot skråtaket, for å åpne opp trappen. 06/2024: Loftstue, 2stk soverom mot vest har blitt ribbet til stender og bjelkelag over og gipset opp igjen, sparklet pusset og malt. Lagt ny parkett. 09/2026: Delt av loftstuen til et soverom på loft. Alle rom har fått nye Harmonie Line 1-speil massiv innerdør, nye karmsider med dempielister samt lister fra Deco ved ferdigstillelse av hvert enkelt rom.

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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Storingavika 90, 5174 MATHOPEN**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383148**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20777583**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **224**
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 **2003**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert 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 **127,55**

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 129/224/0/0
Utlistet 29. oktober 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
260377873	Grunneiendom	0	Ja	742,9 m²	Usikker	Noen fiktive grenser	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
40190006	31	Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 1, 154 og 224, Myren, endring av snuplass 29/1	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.04.2002	200114482	96,1 %
40190000	30	Laksevåg. Medhaugen/Storevadvika/Storbuneset	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.01.1963		3,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40190006	110 - Boliger	84,1 %
40190006	601 - Privat veie	5,2 %
40190006	115 - Garasje	4,4 %
40190006	710 - Felles avkjørsel	2,3 %

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 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	96,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
40190008	31	Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 334, endring fra friareal til boligformål, grensejustering	3	200012657
40195000	32	Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 1, Medhaugen	3	-
40190004	31	Laksevåg. Gnr. 129, Myren, adkomstvei	3	190411177
40190009	31	Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 1, Medhaugen, endret vegføring	3	-
61080000	35	Laksevåg. Gnr. 129 bnr. 16, Hilleren næringspark	3	200810817

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
129/154	139585585	-	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bygning godkjent for riving/brenning	08.03.2019	201807122
129/214	139586158-1	Tilbygg	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Rammetillatelse	30.06.2023	202222327

Andre opplysninger

Skrevet ut 29. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

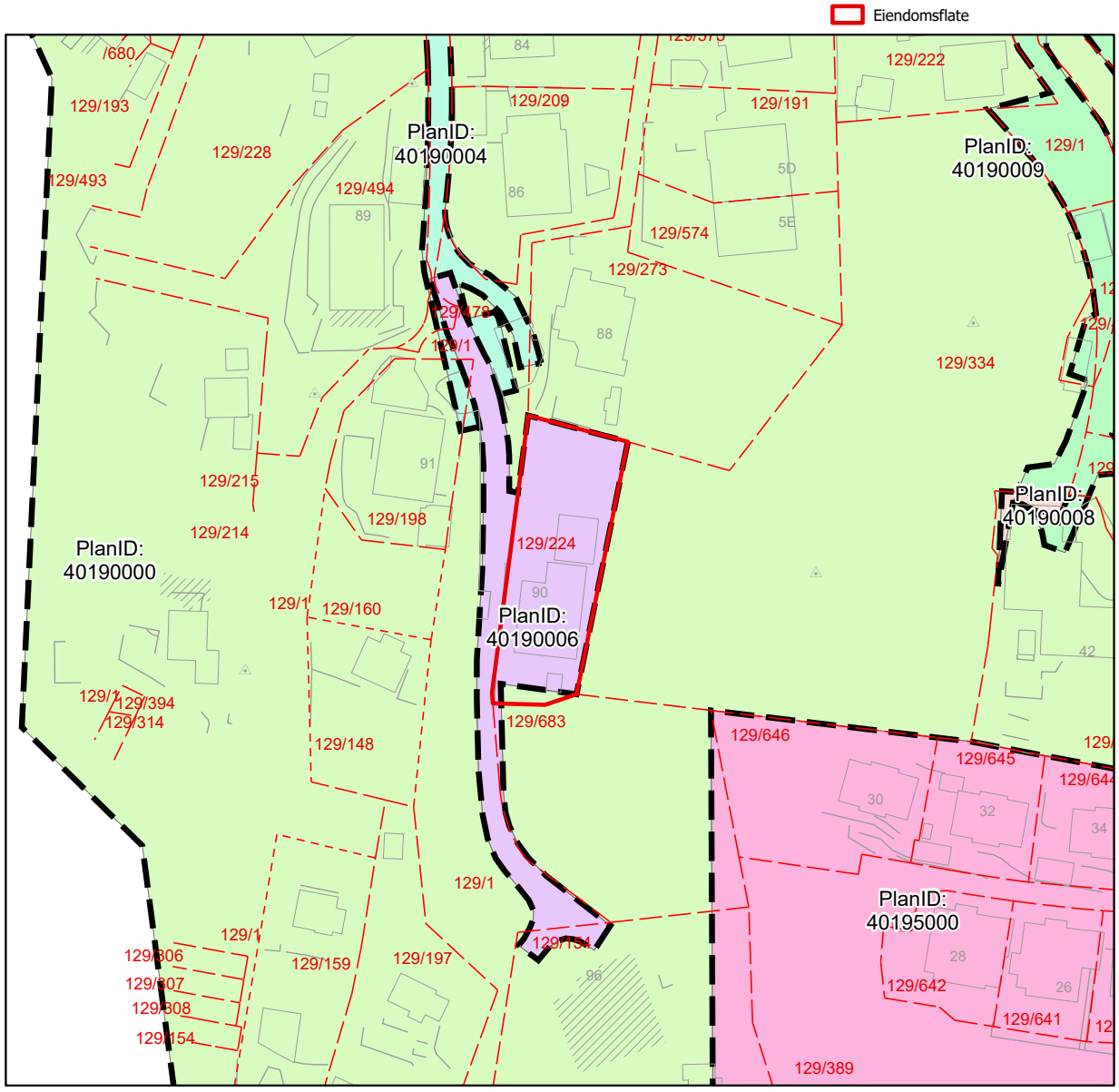
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/224/0/0
Dato: 29.10.2026 Adresse: Storingavika 90

N

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): 40190006,40190000



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

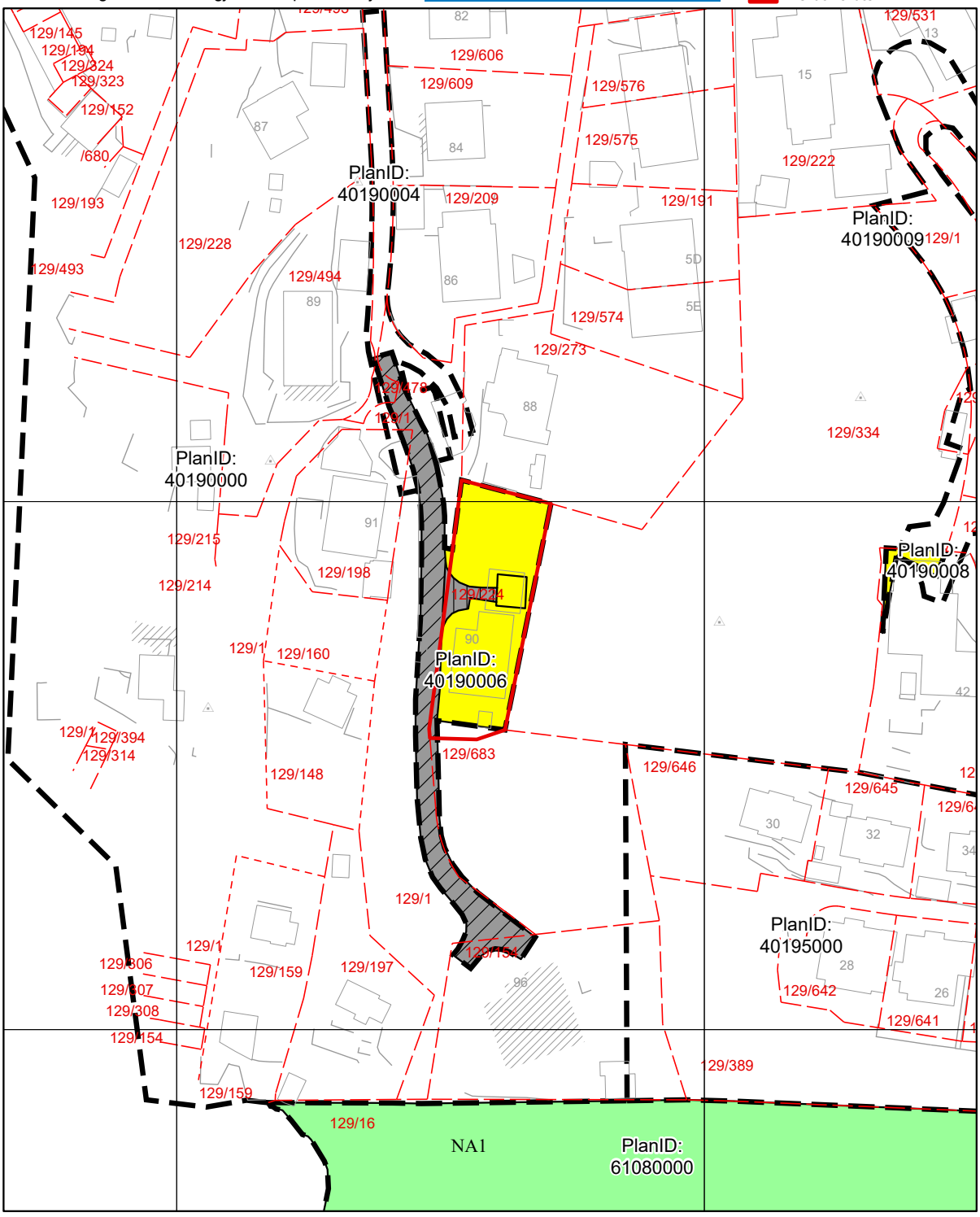
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/224/0/0
Dato: 29.10.2026 Adresse: Storingavika 90

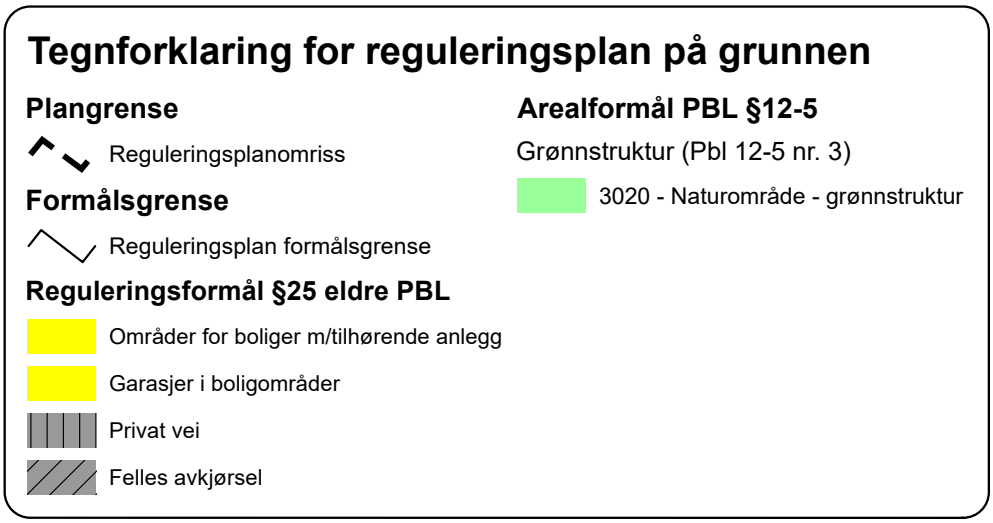
N

PlanID(er): 40190006,40190000

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen
Plangrense
Reguleringsplanomriss
Formålsgrense
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsformål §25 eldre PBL
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Garasjer i boligområder
Privat vei
Felles avkjørsel
Arealformål PBL §12-5
Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
3020 - Naturområde - grønnstruktur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

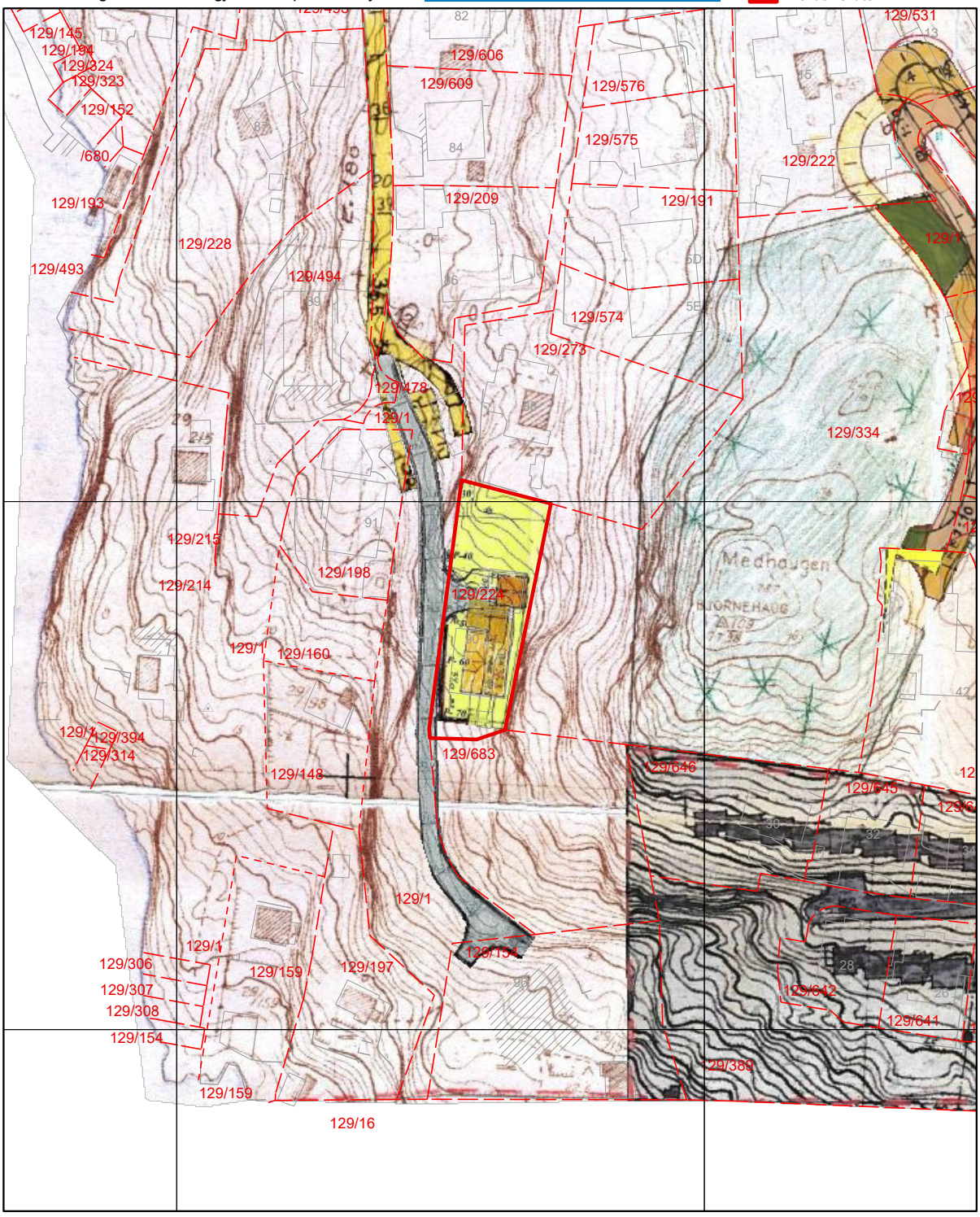
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/224/0/0
Dato: 29.10.2026 Adresse: Storingavika 90

N

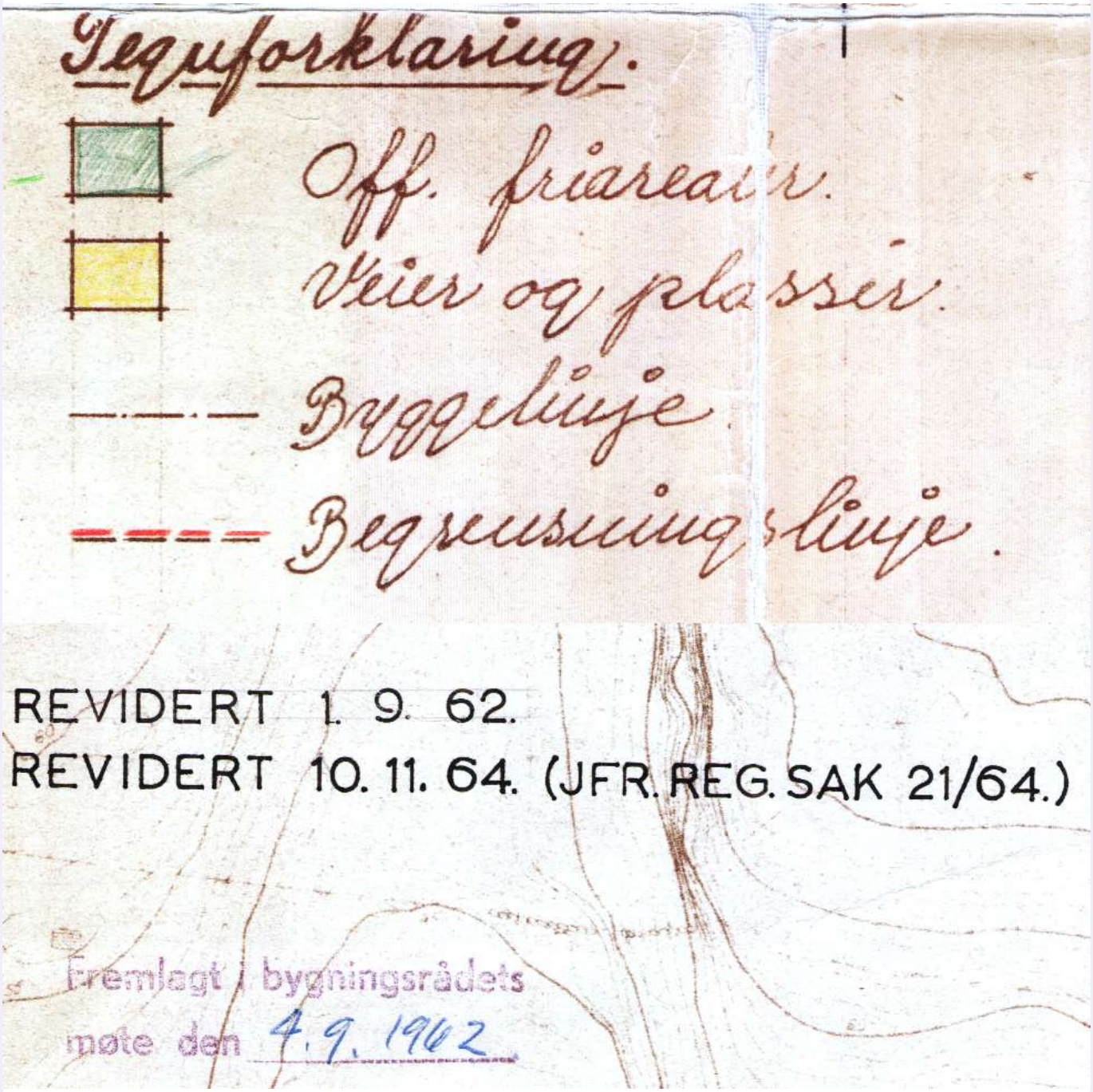
PlanID(er): 40190006,40190000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

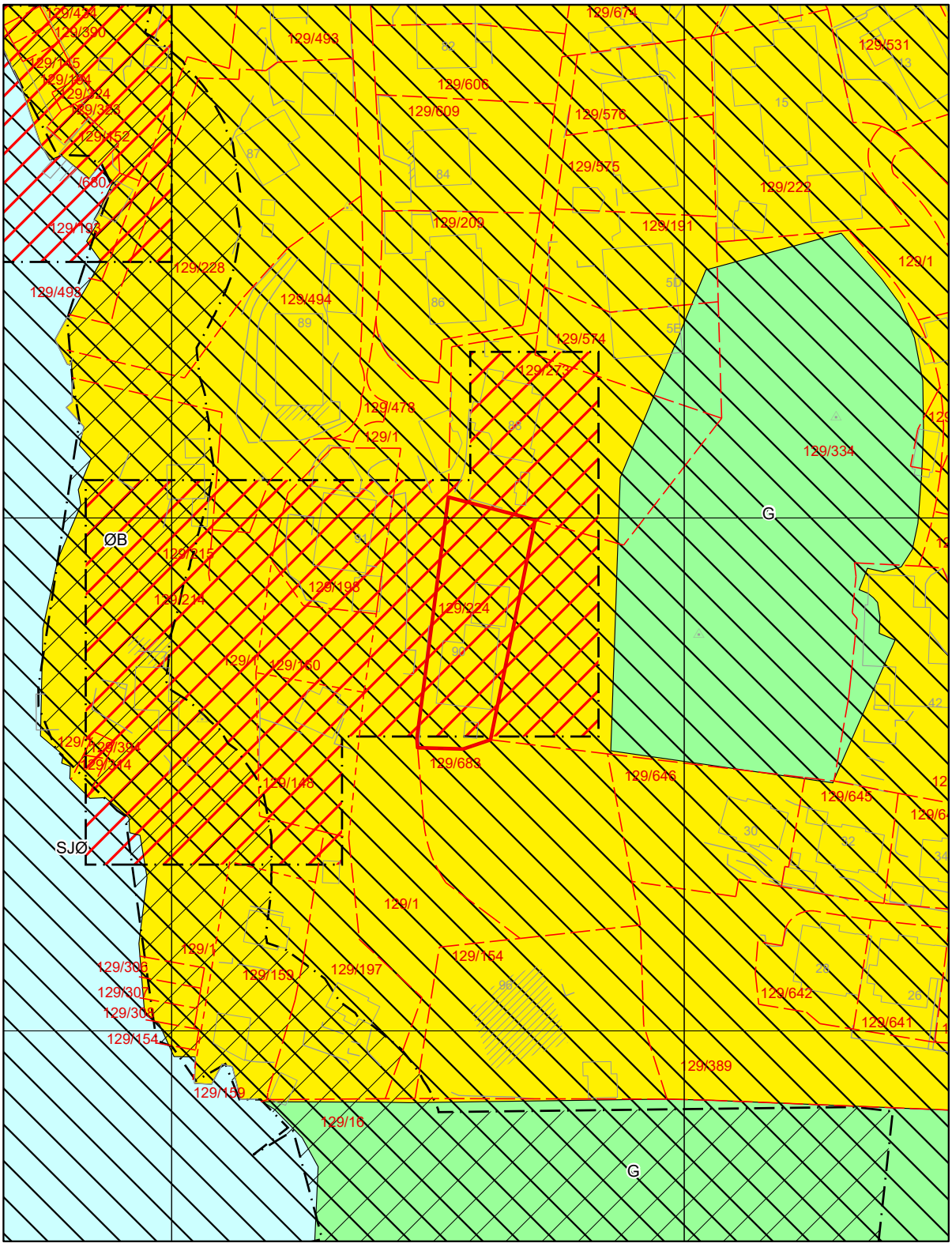
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 129/224/0/0
Adresse: Storingavika 90

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



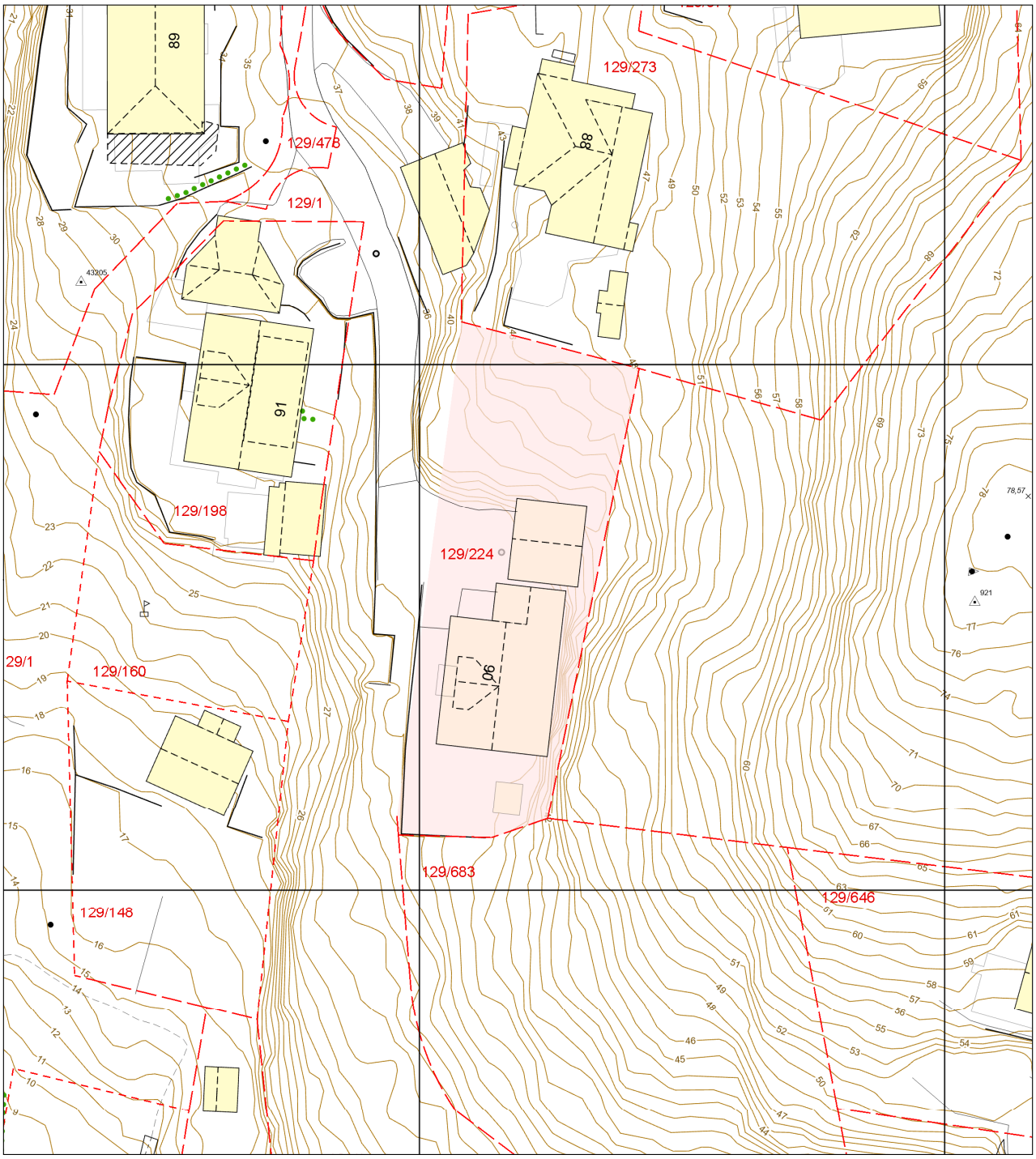
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/224/0/0
Adresse: Storingavika 90, 5174 MATHOPEN



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2712260227
Ordrenummer: 9576154

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00129-0224-0000-000
Eiendommens adresse	Storingavika 90
Eier	Martine Hauge Klubben , Storingavika 90 , 5174 MATHOPEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	3552072KR	0.0026	9 235,00	2 308,75
Abonnementsgebyr vann	162m2	7.71	1 249,02	314,82
Stipulert mengde vann	211m3	11.44	2 413,84	608,41
Slamavskiller inntil 4 m3	1stk	1125.00	1 125,00	283,56
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	5 tømminger	72.00		360,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			18 213,54	4 923,21

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

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

29.10.2026 10:23:06

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2712260227
Ordrenummer: 9576154

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00129-0224-0000-000
Eiendommens adresse	Storingavika 90
Eier	Martine Hauge Klubben , Storingavika 90 , 5174 MATHOPEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	22 553,75	0,00	16 737,60	5 816,15	5 816,15	25-08-2026	NEI

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

TINGLYST
23 SEPT. 2005
Dagboknr. 32243
BERGEN BYFOGDEMBETE

ERKLÆRING OM

OPPARBEIDELSE AV VEI LANGS EIENDOMMEN

GNR. 129, BNR. 224, HILLEREN , 1201 BERGEN

Jeg, Runar Michael Haugen, pers.nr. 03111969 47950, hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 129, bnr. 224 i Hilleren, Bergen kommune, erklærer herved at den som til enhver tid eier eiendommen, påtar seg plikten til å opparbeide veien frem til nabogrense når kommunen måtte bestemme det.

Hjemmelshaver, som er fast bosatt i Norge, er gift med Monica Haugen, pers.nr. 221172 31627.

Bergen den 09. september 2005-09-10

Monica Haugen

Runar Michael Haugen

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år, og har vedkjent seg sine underskrifter i mitt nærvær

Advokat Erik J Frydenbø

ERIK J. FRYDENBØ
ADVOKAT
MNA
OSLO

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

TINGLYST
kr 1521

Doknr: 32243 Tinglyst: 23.09.2005 Emb 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dagboknr. 2886/60.

Stempelmerke kr. 10,-

Skjøte.

Undertegnede Bjarne Myren f. 14/8-192/skjøter og overdrar med dette min eiendom "Watlebo", gnr. 29, bnr. 273 i Laksevåg av sk.m. 0.01, til Sverre Åmodt f. 11/1-1907 for kr. 1000.- - kronerettusen 0/100 -, som er betalt.

Adkomst til eiendommen skjer via den opptrukne felles gangsti fra hovedveien. Gangstien skal kunne opparbeides til 3 m. kjørevei.

Eiendommen har også adkomst til sjøen via den felles sjøvei, rett til båtfeste og oppsetting av båt ved sjøen på bnr. 1.

Bnr. 284 har rett til kjørevei over nærværende eiendom.

Hilleren, den 1. august 1960.

Bjarne Myren.
Bjarne Myren

Sverre Åmodt
Sverre Åmodt

Det bevitnes at Bjarne Myren og Sverre Åmodt egenhendig har undertegnet ovenfor og at de begge er over 21 år.

Hilleren, den 1. august 1960.

Hans Faisla
1. vitne

Nerlina Myren
2. vitne

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dagbokn. 3889/52

Nr. 860. a.

På lager hos SEM & STENERSEN A/S. OSLO 10-50.

Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Tors dag den 17. april 19 52. heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Myren

g.nr. 29 b.nr. 1 med skyld mark 0,84 i Laksevåg herad. Skyldskifte er kravt av Bjarne Myren

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, ~~såsom~~ som[2])

Ved tenesta møtte[3]) Seljar: Bjarne Myren.

Kjøpar: Roald Berge.

Mennene valde til formann Erling Sælemyr

Den fråskilde lut av garden har desse grensene: [4])

Frå x i fjell i parsellen sitt nordvestra hyrna, går lina mot aust 19,70 m. til x i fjell, so mot sør langs foten av eit lite bråtalag 45 m. til x i fjell. Frå denne mot vest 16 m. til x i fjell, herfrå mot nord 50 m. til utgangspunkte.

Parsellen har gjerdeplikt.

Parsellen har rett i den utlagde fellesveg fram til bygdevegen.

Parsellen har rett til båtoptrekk på hovedbruket etter tilvising.

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).

2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1—6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).

4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt ? .....

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv ? .....

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? .....

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket ? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det får greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget ? hustuft

7. ~~Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om ödels- og åsætesretten frå 26. juni 1821 ?~~ .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at~~ .....

.....

.....

~~me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.[1])~~

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på den fråskilde lut vart sett til 1 øre.

Attverande skyld på hovudbølet er 83 øre.

Den fråskilde lut fekk bruksnamnet[2]) "Utsikten"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) .....

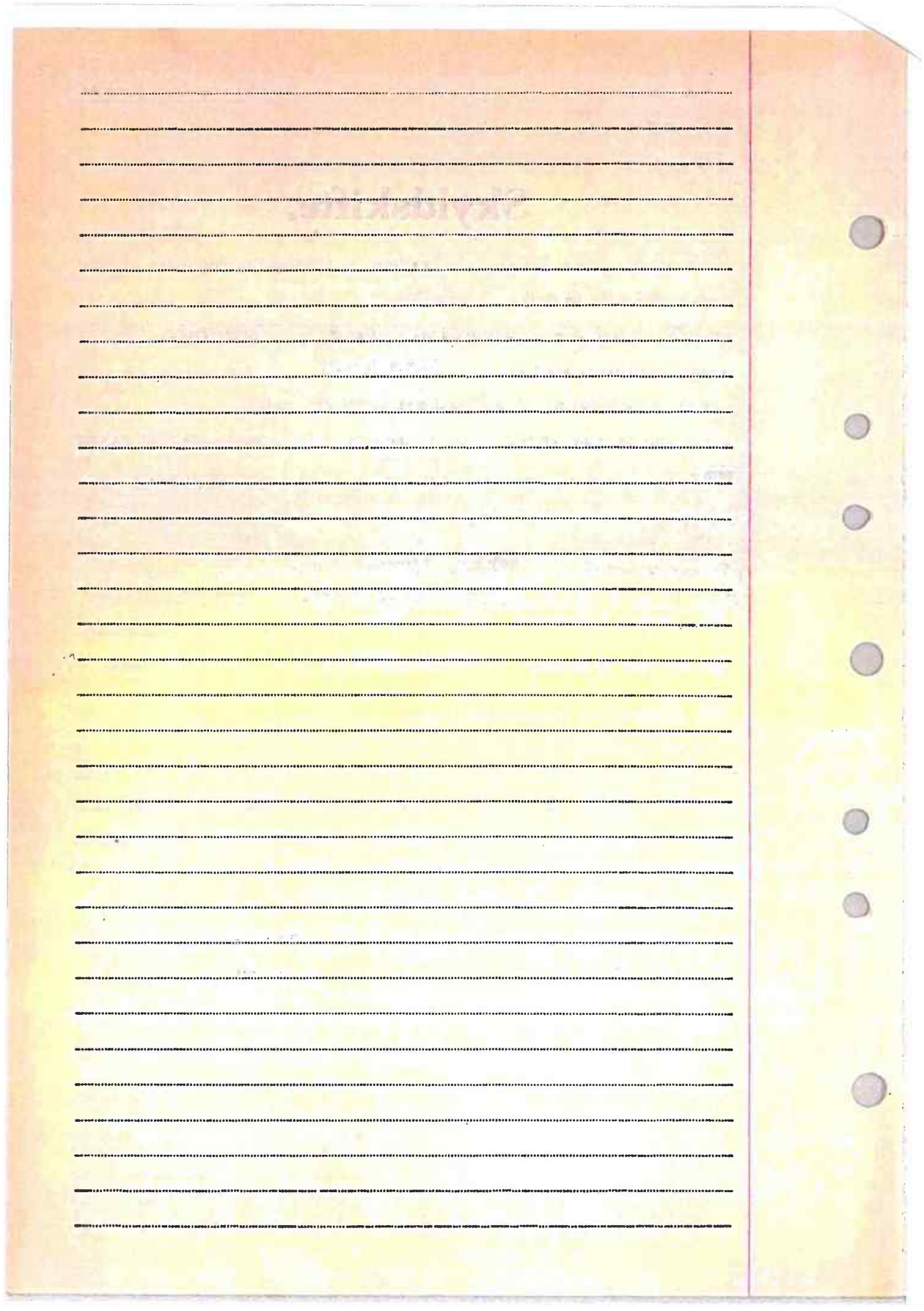
.....

.....

.....

1) Stryk det som ikkje skal vera.
2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21).
3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett, att Erling Sælemyr
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

E. Sælemyr. Erik Bjørnethun.

Trygve Bjørndal.

Vedteke: Bjarne Myren.

Godteke til tinglysing 5. juni 19 52

Tinglyst på .....

De/n fråskilde lut har fått g.nr. 29 b.nr. 224

ZNB

For tinglysinga kr. .....

BERGEN KOMMUNE

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

Bb Bygg Og Prosjektering AS
Postboks 102 Midtun
5843 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Rolf Bertheussen	202130000/11	110222

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 129 Bnr 224
Adresse	:	Storingavika 90
Tiltakshaver	:	Cecilie Tessem Bakken
Tiltaket	:	Anlegging mur

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.02.2022 og tillatelse datert 01.02.2022

VEDTAK
Det gis ferdigattest for følgende tiltak:

- Anlegging av mur av betong lengde 8,1 meter og maksimal høyde 3.1 meter over terreng. I nabogrense mot vest.
- Anlegging av mur av betong lengde 8,7 meter og maksimal høyde 3.1 meter over terreng. Inklusiv 2 stk støttevegger lengde 1,5 meter. I nabogrense mot sør.

, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Rolf Bertheussen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Cecilie Tessem Bakken, Storingavika 90, 5174 MATHOPEN

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ,BYUTVIKLING
OG TEKNISKE TJENESTER

Florvaag Bruk A/S
Postboks 280
5826 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200107309/25 GULO	BYG - 5210	25.08.2003

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 129	Bnr 224
Tiltakets adresse	HILLEREN NÆR MEDHAUGEN 0 0
Tiltakets art	Nybygg - Bolig
Tiltakshaver	Runar Michael Haugen

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet byggesaksavdelingen 04.08.03.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200107309 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Hans Frugård
seksjonsleder

Gunnar Lothe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200107309 Side 1 av 1

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

KNUTSEN BJØRN H
STORINGAVIKEN 88
5070 MATHOPEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 05.04.90 Vår ref. Snr 907083 Bergen, den 2.2.1993
OF/bls

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

Byggeplass:STORINGAVIKEN 88 Eiendom: 0-0129-0273

Byggherre :KNUTSEN BJØRN H Adr.: STORINGAVIKEN 88

Ansvarsh. :KNUTSEN BJØRN H Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 05.04.90
Byggetillatelse gitt.....: 05.06.90

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

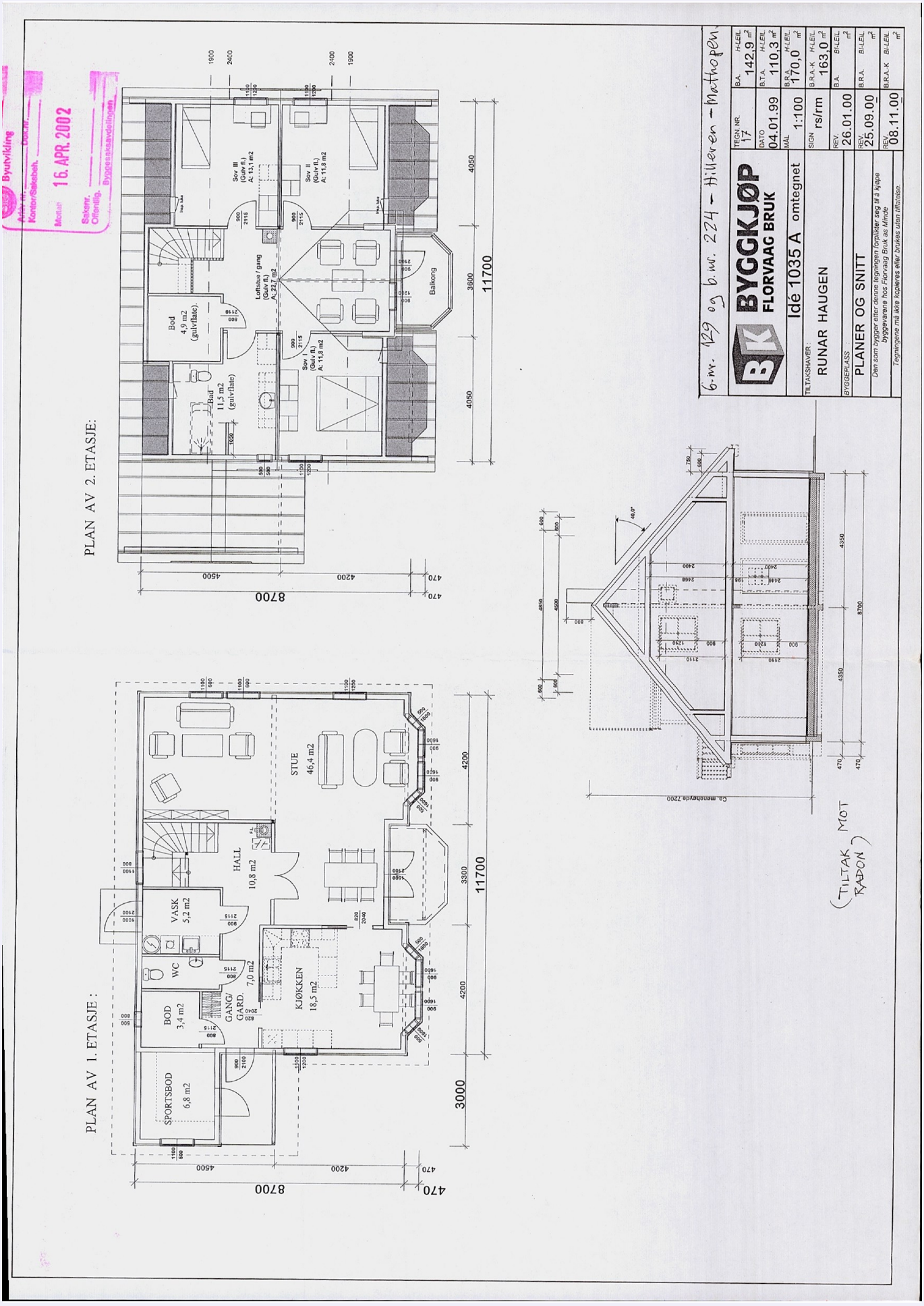
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

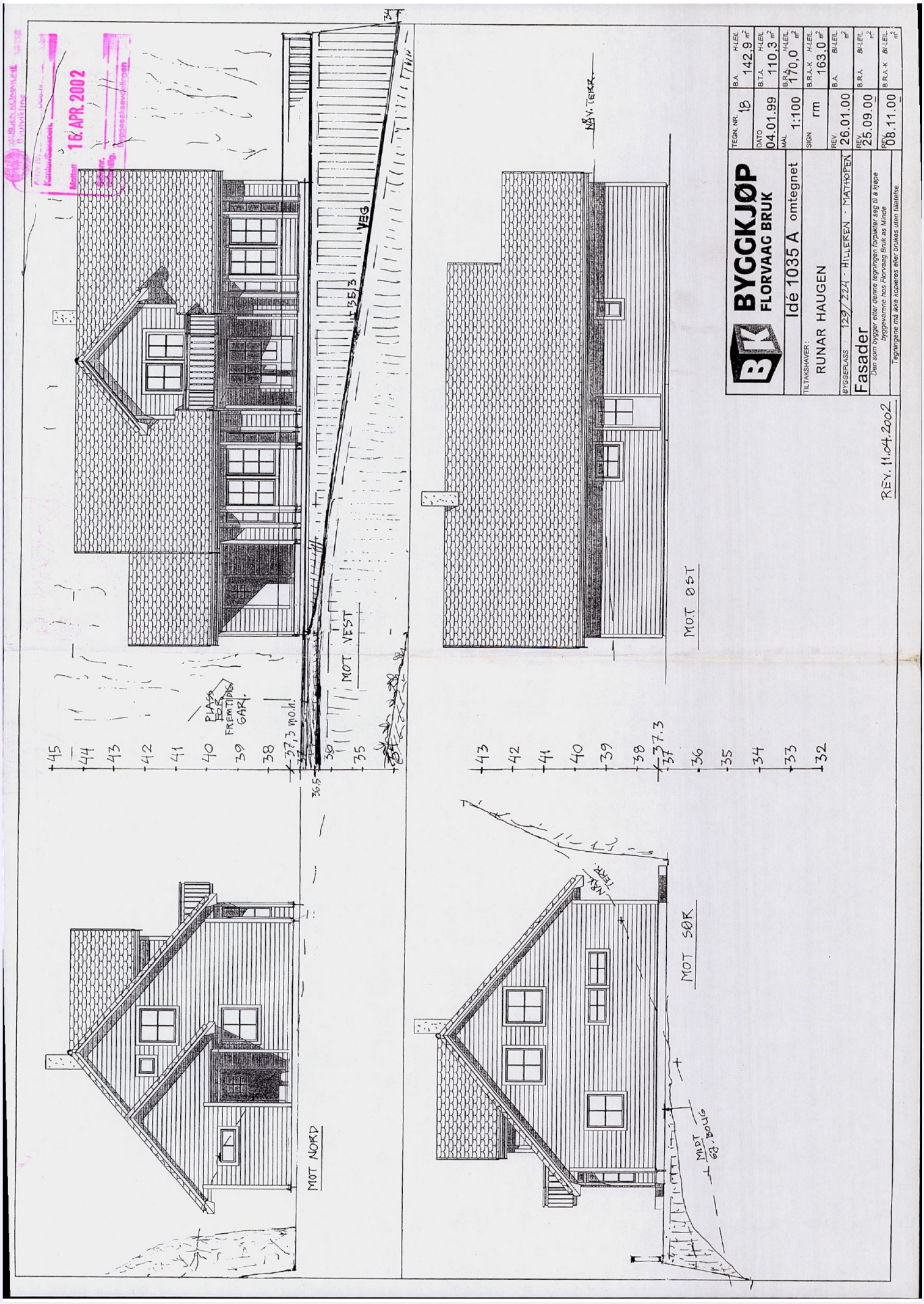
Ole Færevaag
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Eksp.: (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax: (05) 97 63 33

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



STORINGAVIKA 90

Nabolaget Håkonshella - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Storingavika	Linje 42, 43, 49	**6 min** 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	**19 min** 15.5 km
Bergen Flesland		**22 min**

SKOLER

Mathopen skole (1-7 kl.)	322 elever, 19 klasser	**18 min** 1.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	382 elever, 35 klasser	**9 min** 5.8 km
Olsvikåsen videregående skole	430 elever, 26 klasser	**12 min** 7.9 km
Laksevåg videregående skole	850 elever, 59 klasser	**16 min** 11.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

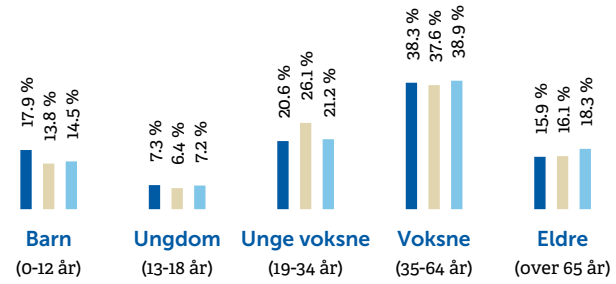
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Håkonshella	1 618	648
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mathopen barnehage (1-5 år)	67 barn	**11 min** 0.9 km
Håkonshella Fus barnehage (0-5 år)	77 barn	**13 min** 1.2 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år)	81 barn	**13 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hilleren		**8 min**
Coop Extra Mathopen	Post i butikk	**20 min** 1.6 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 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

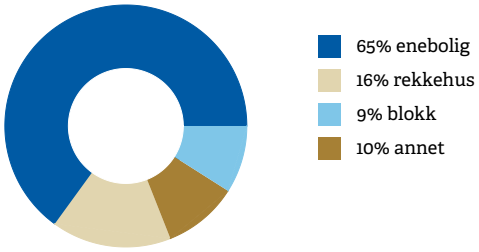
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Mathopen balløkke Ballspill	**10 min** 0.9 km
Kongsmyren kunstgressbane Fotball	**17 min** 1.4 km
MOVA Mathopen	**20 min**
EVO Godvik	**8 min**

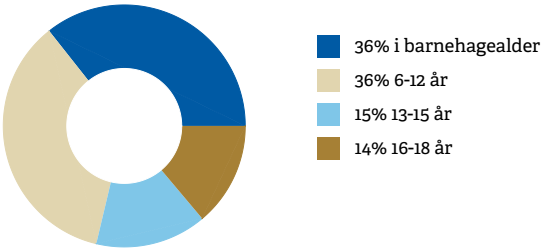
BOLIGMASSE



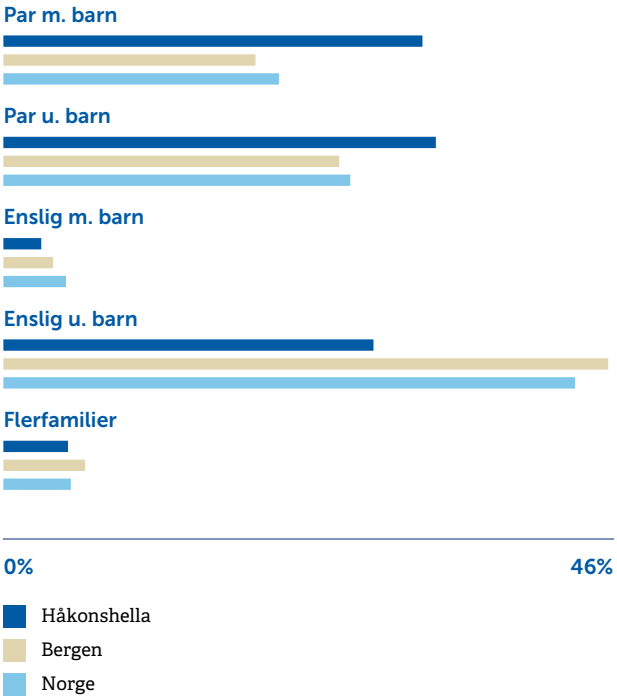
VARER/TJENESTER

Drotningsvik Senter	**8 min**
Drotningsvik apotek	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

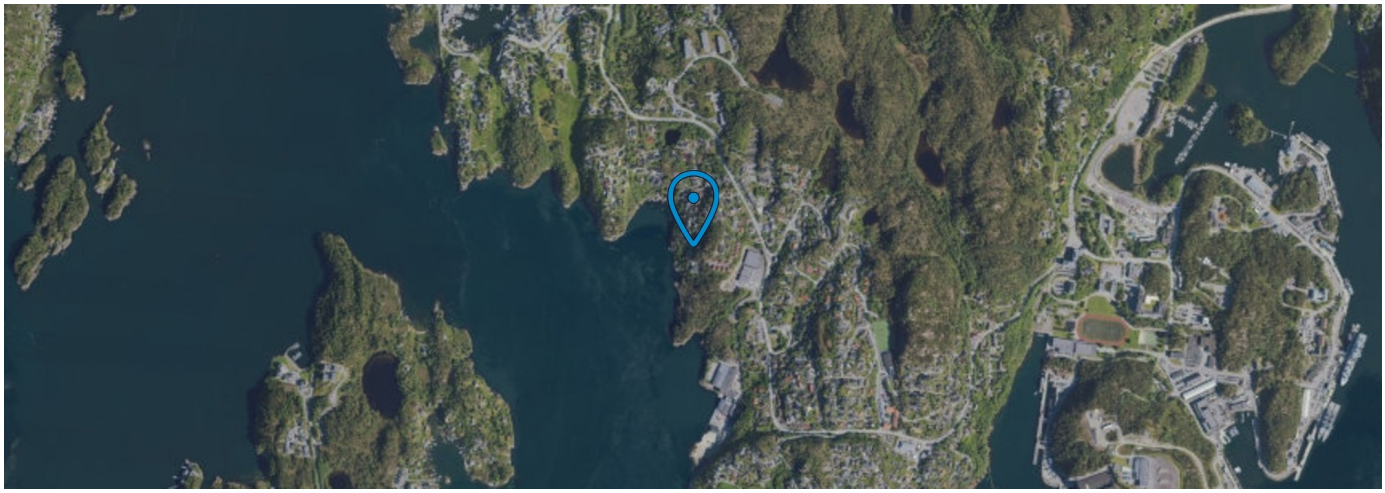


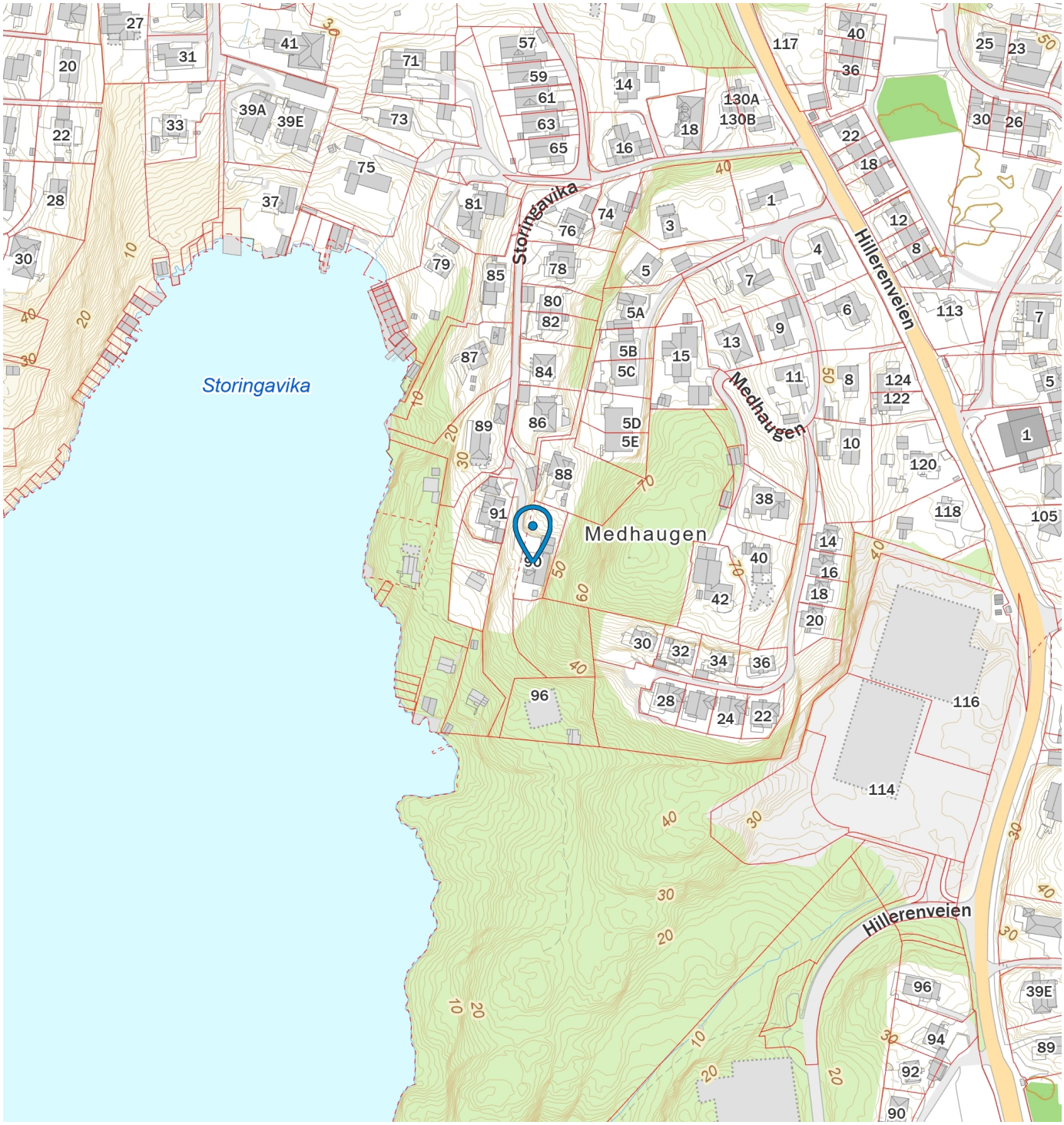
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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.





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

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: 2712260227 / Trude Gunnlaugsson, tlf. 48888401
Storingavika 90, 5174 Mathopen
Gnr. 129, bnr. 224 i Bergen kommune

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

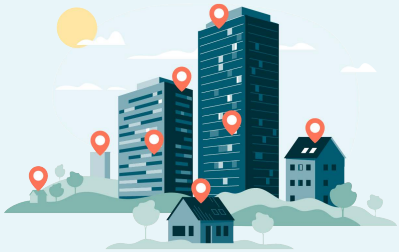
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2712260227
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.11.2026

Trude Gunnlaugsson
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

488 88 401
trude.gunnlaugsson@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord, 5881 BERGEN

eiendomsmegler1.no