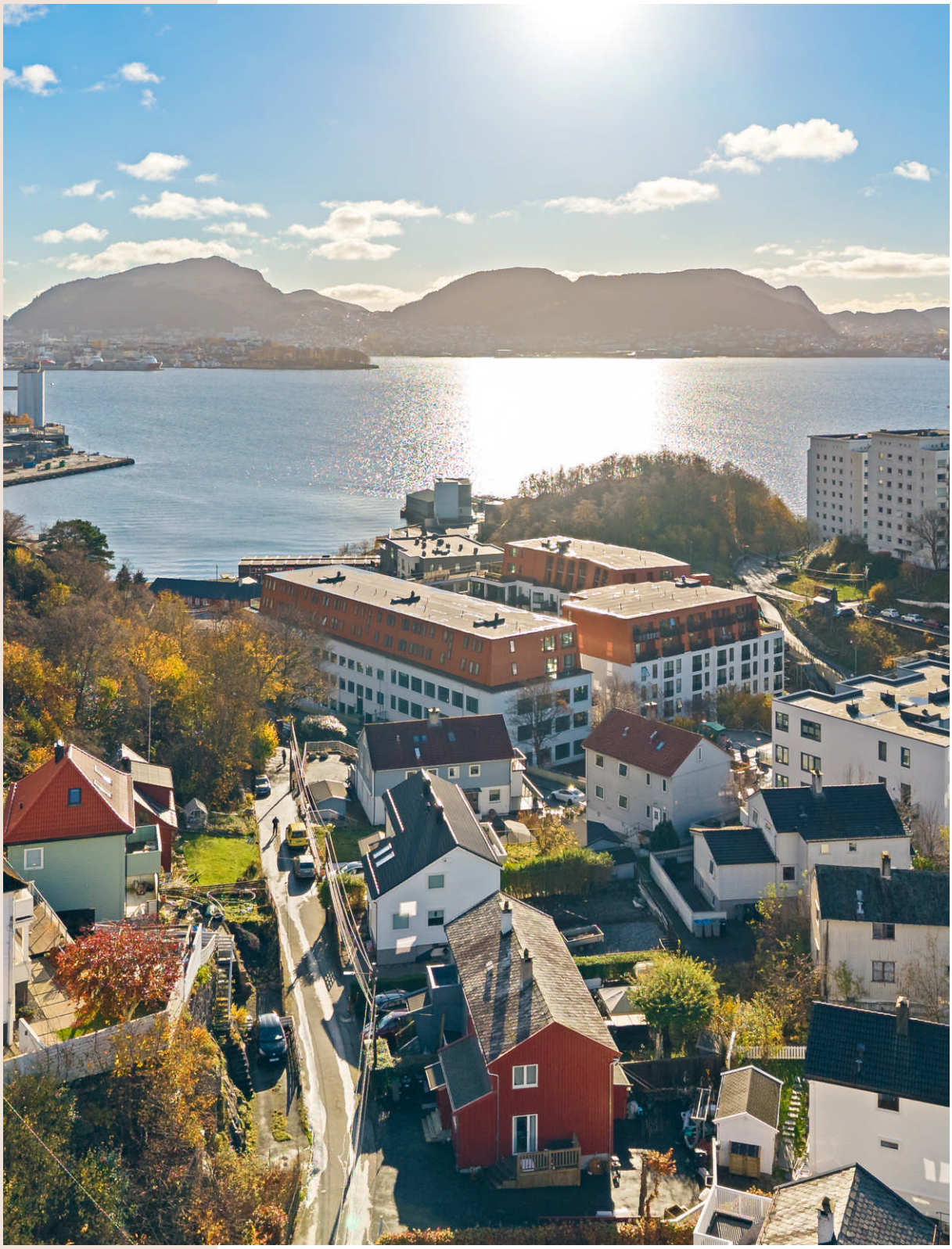


GAMLE BREIVIKVEIEN 6



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	38
Tekniske dokumenter	41

VELKOMMEN TIL

Gamle Breivikveien 6

ASK Eiendomsmegling ved Vetle Botnen har gleden av å presentere Gamle Breivikveien 6! En innbydende og familievennlig tomannsbolig i et attraktivt boligområde.

Kort om eiendommen:
- Åpen og innbydende kjøkken/stueløsning
- Terrasse, balkong og hage
- Gode solforhold
- Biloppstillingsplass med elbil-lader.
- Innredet underetasje (ikke godkjent) med ekstern tilkomst
- Nærhet til flere skoler og barnehager

Dette er en bolig for deg som ønsker å bo skjermet og barnevennlig - men likevel sentralt med nærhet til sentrum. Velkommen til visning!

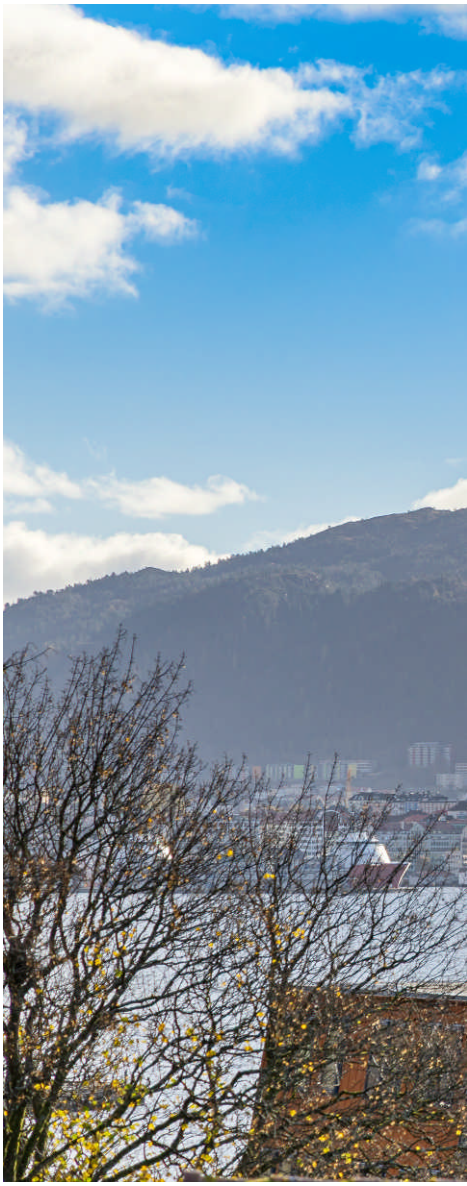


Vetle Godø Botnen
Eiendomsmeglerfullmektig
994 37 866
vetle@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	6 650 000
Omkostninger	166 795
Totalpris	6 816 795
Bruksareal	115 m²
BRA-i	115 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1941
Tomt	258 m² eiet tomt





























































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 115,0 m²
- BRA-i: 115,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 m²

Innholdsbeskrivelse
1.etasje:
- Entré/gang
- Bad
- Stue
- Kjøkken

Takhøyde stue: 2,34m

2.etasje:
- Gang
- Soverom
- Soverom
- Soverom
- Toalettrom

Underetasje:
Innredet som egen utleiedel (ikke godkjent).

Beskrivelse
ASK Eiendomsmegling ved Vetle Botnen har gleden av å presentere Gamle Breivikveien 6! En innbydende vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Sandviken. Her kan du nyte herlige solforhold, sjøutsikt og egen hage, i et veletablert boligområde.

Velkommen inn!

Det første som møter deg er en fliselagt entré med enkelt oppheng for yttertøy og plassering av sko. Videre kommer du til en åpen kjøkken-/stueløsning på hele 30 m² med rikelig lysinnslipp og lyse gjennomgående overflater. Fra stue har du adkomst til boligens solrike terrasse på hele 28 m², en herlig og naturlig forlengelse av stuens areal, spesielt på sommerstid. Stuen er romslig og kan enkelt innredes med sitte- og spisegruppe, etter eget ønske. I stuen finner du også peis, og elektriske ovner - som sikrer, et behagelig inneklima året rundt.

Kjøkkenet er innredet med slette og profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Et kjøkken med flott potensiale, og rikelig med oppbevaringsrom og benkeplass.

Baderommet i etasjen er fliselagt og innredet med toalett, servant, baderomsinnredning og dusj.

2.etasje tilbyr tre soverom på henholdsvis 5,87 m², 8,81 m² og 15,19 m². Hovedsoverommet på 15,19 m² tilbyr rikelig med rom for dobbeltseng og møblement, etter eget ønske. Fra hovedsoverommet har du tilkomst til den solrike balkongen på 7 m² med flott sjøutsikt og glimrende solforhold.

I etasjen finner du også et toalettrom, innredet med toalett, servant med møblement og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Underetasjen er i dag innredet som egen utleiedel (ikke godkjent). Denne delen har ekstern tilkomst via hagen til boligen.

Kort oppsummert, en flott familiebolig med praktisk planløsning og gode solforhold, i et svært attraktivt område. Velkommen til visning!

Byggemåte
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i tre konstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Vinduer med isolerglass.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Takstmann: Martin Igelkjøn
Takstfirma: Igelkjøn Takst AS
Dato for takst: 30.10.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Rom under terreng (TG3):
Ved hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen ble det registrert en trefuktighet på 21,1 vektprosent. Måleresultatet viser et forhøyet fuktnivå som overstiger nivået hvor det normalt anses å være betydelig risiko for utvikling av fukt- og råteskader. Følgende verdier legges til grunn ved vurdering av trefuktighet: Under 16 %: Normalt/tørt. 16-20 %: Forhøyet fuktnivå med risiko for fukt- og råteskader. Over 20 %: Høyt fuktnivå med betydelig risiko for fukt- og råteskader. Målingen er utført som en stikkprøvekontroll og gir kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene på måletidspunktet. Fuktinnholdet kan variere med årstid, temperatur og øvrige klimatiske forhold. Det kan ikke utelukkes at tilsvarende eller større fuktbelastning forekommer andre steder i skjulte konstruksjoner. TG 3 settes på bakgrunn av registrert høyt fuktinnhold i konstruksjonen, med betydelig risiko for utvikling av fukt- og råteskader. Forholdet vurderes som et alvorlig avvik som krever nærmere undersøkelser. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktbelastningen og kartlegge eventuelt skadeomfang. Utbedring av fuktårsaken og eventuelle skadede konstruksjonsdeler må påregnes.
Kostnadsestimat: 100 000-200 000.

Balkong, terrasse, platting (TG3):
Balkong og terrasse har betydelige setninger i ett hjørne, og det er ved befaring registrert og målt store høydeforskjeller i konstruksjonen. Forholdet indikerer svikt eller bevegelser i underliggende fundamentering eller bærende konstruksjoner. Årsaken til setningene er ikke avklart. TG 3 settes på bakgrunn av omfattende setninger og betydelige høydeavvik, som kan påvirke konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Det må foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til setningene og vurdere konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Utbedring og eventuell oppretting av konstruksjonen må påregnes.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

Toalettrom - 2. etasje (TG3):
Toalettrommet er av eldre dato og fremstår med generell bruksslitasje og tegn til fuktbelastning. Ved befaring ble det registrert vannansamling på gulvet, samt misfarging og tegn til mulig råteskade på gulvlister og misfarging på flislagte overflater. Rommet er tilrettelagt for vaskemaskin med egen vanntilførsel og avløpstilkobling, men har ikke sluk eller annen synlig løsning for bortledning av eventuelt lekkasjevann. Det er mistanke om at vannansamlingen kan komme fra vannkranen tiltenkt vaskemaskin, men dette er ikke bekreftet.

Forholdene indikerer fuktbelastning over tid, og det kan ikke utelukkes at fukt har trengt inn i tilstøtende konstruksjoner. TG 3 settes på bakgrunn av registrert vannansamling på gulvet, tegn til fukt- og råteskader og manglende løsning for håndtering av lekkasjevann. Årsaken til vannansamlingen må avklares og eventuell lekkasje utbedres. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge eventuelt skadeomfang. Utbedring av skadede bygningsdeler og tilfredsstillende sikring mot lekkasjevann må påregnes.
Kostnadsestimat: 100 000-200 000.

Våtrom - underetasje (TG3):
Dusjsonen er adskilt fra øvrige deler av våtrommet med en flislagt oppkant. Oppkanten utgjør en fysisk hindring som medfører at eventuelt lekkasjevann fra servant, toalett og øvrige vanninstallasjoner ikke kan ledes til sluket. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne videre ut i tilstøtende rom, med betydelig risiko for fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner. TG 3 settes på bakgrunn av manglende mulighet for bortledning av lekkasjevann til sluk fra øvrige deler av våtrommet. Forholdet vurderes som et alvorlig avvik grunnet den betydelige risikoen for følgeskader. Det må påregnes utbedring av gulvets utforming for å sikre tilfredsstillende håndtering av lekkasjevann. Aktuelle tiltak kan være etablering av ekstra sluk eller ombygging av dusjsonens oppkant og gulvets fallforhold.
Kostnadsestimat: Over 500 000.

Boligen har fått følgende TG2:
Grunnmur og fundament (TG2):
Grunnmur og fundamenter er av eldre dato, og store deler av grunnmuren er synlig og tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved befaringen. Deler av fundamenteringen ligger imidlertid skjult under terreng og lar seg ikke kontrollere i sin helhet. TG 2 settes på bakgrunn av konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til utførelse, skjulte deler og gjenværende levetid. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til setninger, riss eller andre skader.

Fuktsikring og drenering (TG2):
Boligen har vegger og rom under terreng, og underetasjen er innredet selv om tidspunktet for innredningen er ukjent og arealene ikke er godkjent for den aktuelle bruken. Ved fuktmåling er det registrert forhøyet fuktnivå i vegg, og det er påvist symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen. Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Avvikene gir risiko for videre fuktinntrengning og utvikling av fukt- og råteskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres. Nærmere undersøkelser og utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes, og det anbefales å avklare bruken av underetasjen med kommunen. TG2 settes på bakgrunn av nevnte forhold.

Terrengforhold (TG2):
Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som gir fare for vannansamling inntil konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, øker risikoen for at overflatevann og fuktighet trekker inn mot grunnmur og kjeller, med påfølgende fare for fuktskader. Det anbefales å etablere fall bort fra boligen for å lede vann vekk fra konstruksjonen. TG2 settes på bakgrunn av dette

Yttervegg og fasade (TG2):
Boligen har yttervegger oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning og vinduer med isolerglass. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelt arbeid utført på kledningen etter byggeår. Ved befaringen ble det registrert manglende og utilstrekkelig lufting bak kledningen, slitasje i

overflatebehandlingen samt manglende musetetting i nedkant av kledningen. Manglende lufting kan over tid gi redusert uttørking og fare for fuktopphoping i konstruksjonen, mens slitt overflatebehandling reduserer kledningens beskyttelse mot vær og vind og øker vedlikeholdsbehovet. Manglende musetetting gir risiko for inntrengning av skadedyr bak kledningen. Bygningsdelen vurderes samlet til TG2, og vedlikehold og utbedrende tiltak bør påregnes.

Vinduer og dører (TG2):
Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er datomerket med produksjonsår 2010, mens øvrige vinduer mangler synlig datomerking og fremstår som eldre ut fra utførelse og generell tilstand. Det er registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling, samt lokale fuktmerker og punktvise skader i overflatebehandlingen, uten synlige tegn til nedbrytning av treverket. Videre er det registrert slitte og aldrende pakninger på enkelte vinduer, samt vinduer som tar i karm ved åpning og lukking. Dette kan medføre redusert tettefunksjon og behov for justering. Manglende vedlikehold av overflatebehandlingen kan over tid føre til fuktinntrenging og nedbrytning av karmer og treverk. Det anbefales vedlikehold i form av overflatebehandling, utskifting av slitte pakninger og justering av vinduer ved behov. TG2 settes på bakgrunn av registrert værslitasje, lokale fuktmerker, slitte pakninger og vinduer med behov for justering, samt alder på enkelte vinduer.

Takkonstruksjon og loft (TG2):
Boligen har kaldt, uinnredet loft, og det er ikke registrert endringer av takkonstruksjonen etter byggeår. Ved befaringen ble det observert fuktmerker på innvendige overflater. Fuktmerker kan indikere tidligere eller pågående fuktinntrengning, og dersom årsaken ikke avklares og utbedres, er det risiko for fuktskader og nedbrytning av trekonstruksjonen over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak. TG2 settes på bakgrunn av dette.

Renner og nedløp (TG2):
Takrenner og nedløpsrør på hovedtaket ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taket. Enkelte deler av boligen har fortsatt eldre takrenner av plast. TG 2 settes på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid for eldre takrenner og nedløpsrør. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting over tid.

Kjøkken - 1. etg (TG2):
Kjøkkenet fremstår med en del bruksslitasje på innredning og overflater. Det er registrert knust glass på platetopp, samt mangelfull innfesting av oppvaskemaskin, som medfører at denne står løst. Fuktsøk i området ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormale fuktverdier. Øvrige vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Det anbefales utskifting av skadet platetopp og forsvarlig innfesting av oppvaskemaskin. Videre må det påregnes vedlikehold og utbedring av slitte overflater. -Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. TG2 settes på bakgrunn av registrert bruksslitasje, skadet platetopp og mangelfull innfesting av oppvaskemaskin.

Kjøkken - underetasje (TG2):
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det registrert at avtrekket blåses inn i vegg. En slik løsning kan medføre fuktopphopning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader over tid dersom forholdet ikke utbedres. TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig avtrekk.

Toalettrom 2. etasje - ventilasjon (TG2):
Toalettrommet ventileres ved naturlig ventilasjon, kun via lufteventil i yttervegg. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft. Naturlig ventilasjon uten tilstrekkelig tilførsel av tilluft gir redusert luftutskifting, noe som kan medføre fuktopphopning og økt risiko for kondens og muggdannelse over tid. Rommet bør tilføres tilstrekkelig tilluft og vurderes oppgradert til mer tidsriktig ventilasjonsløsning.

Etasjeskille og gulv på grunn (TG2):
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, i tillegg til støpt gulv på grunn, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved måling er det registrert en total høydeforskjell på over 30 mm i etasjeskillet. Skjevheter av denne typen er vanlig i eldre boliger og skyldes gjerne setninger og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Avviket medfører i seg selv ingen umiddelbar fare for bygningens bæreevne, men kan ha betydning ved eventuell innredning og montering av innredning som forutsetter plane gulv. Det foreligger begrenset informasjon om oppbyggingen av gulvkonstruksjonen i underetasjen. Det er derfor usikkerhet knyttet til underliggende isolasjon, fuktsikring og konstruksjonens utførelse. Det kan ikke bekreftes om gulvet er oppbygget i henhold til dagens byggtekniske krav. TG 2 settes på bakgrunn av registrerte høydeforskjeller og skjevheter i gulvkonstruksjonene.

Vannledninger (TG2):
Vannledningene er utført i både kobber og plast (rør-i-rør), og hovedstoppekran er lokalisert under vask på kjøkkenet og funksjonstestet. Det er foretatt endringer på anlegget etter byggeår. Deler av rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp, og det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i fordelerskapet.

Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer med alderen, og manglende drenering fra fordelerskapet kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes bort og dermed gir vannskader. Det må påregnes utskifting av rørene på sikt samt utbedring av drenering og montering av lekkasjestopper i fordelerskapet.

Ventilasjon (TG2):
Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som er typisk for byggeåret. Løsningen er basert på naturlig luftutskifting gjennom ventiler og åpning av vinduer/dører. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens standard for mekanisk eller balansert ventilasjon. Begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette bidra til kondensproblemer og økt risiko for fuktrelaterte skader i utsatte rom. TG-2 er satt grunnet eldre ventilasjonsløsning med begrenset luftutskifting.

Våtrom 1. etasje - overflater (TG2):
Våtrommet har flislagte gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert riss og sprekker i fliser og flisfuger, samt bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er videre påvist misfarging/svertesopp på gulvoverflate og i fuger, samt dør med karm og listverk utført i fuktømfintlig materiale. Riss og sprekker i fliser og fuger innebærer økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, og bom i flisene svekker heftingen og kan medføre løse fliser over tid. Fuktømfintlig materiale ved dør er utsatt for fuktskader ved vannsøl. Overflatene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.

Våtrom 1. etasje - fallforhold (TG2):
Det er målt utilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av

våtrommet og videre til tilstøtende konstruksjoner. Avviket medfører økt risiko for fukt- og vannskader dersom det ikke utbedres. Tiltak bør vurderes, og utbedring vil normalt kreve inngrep i gulvkonstruksjonen. TG2 settes på bakgrunn av dette.

Våtrom 1. etasje - membran, tettesjikt og sluk (TG2):
Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Membran og tettesjikt har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgraden settes derfor til TG 2. Uten utbedring er det risiko for at tettesjiktet svikter, noe som kan føre til fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for en kommende utskifting av våtrommets tettesjikt.

Våtrom underetasje - overflater (TG2):
Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Membran og tettesjikt har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgraden settes derfor til TG 2. Uten utbedring er det risiko for at tettesjiktet svikter, noe som kan føre til fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for en kommende utskifting av våtrommets tettesjikt.

Våtrom underetasje - membran, tettesjikt og sluk (TG2):
Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og plastsluk. Ved kontroll ble det registrert ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluket, samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen. Alder og dokumentasjon på tettesjiktet er ikke kjent. Mangelfull tetting rundt sluk og rørgjennomføringer medfører risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og gi fuktskader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av tettesjiktet i våtsonen. TG2 settes på bakgrunn av dette.

Våtrom underetasje - ventilasjon (TG2):
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er ikke verifisert hvor avtrekket ledes. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft til rommet. Utilstrekkelig lufttilførsel reduserer ventilasjonens effekt og kan gi dårligere fuktavtransport, med økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å sikre god luftutskifting på våtrommet. TG2 settes på bakgrunn av dette.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
Ja, beskrivelse: Terrasse i 2. etasje har TG3.

Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?
Ja, beskrivelse: Det er innredet til en 3 roms leilighet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er

endret til rom for varig opphold?
Ja, beskrivelse: Tidligere eier gjort det. Det er innredet til en 3 roms leilighet.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?
Ja, beskrivelse: TG3 til terrasse, ikke utbedret.

Følgende er utdrag hentet fra selgers egenerklæring, for en utdypende beskrivelse se vedlagt egenerklæring i prospektet.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Oransje G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Oppvarming via elektriske varmekilder og peis.
Varmekabler på våtrom.

Tomten
258,30 m² eiet tomt.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen tomt.
Elbil-lader.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Gamle Breivikveien 6 bor man i et attraktivt og etablert boligområde. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Ukeshandelen tas på Rema 1000 Helleveien. For et utvidet handle og servicetilbud, kan man enkelt ta turen til Bergen Sentrum, eller Åsane storsenter, en kort kjøretur unna. Åsane storsenter har over 135 virksomheter med blant annet dagligvarebutikker, spisesteder, apotek, frisør, klesbutikker, vinmonopol og alt annet man trenger.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur så finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Den rolige søndagsturen kan legges til Helleneset badeplass, perfekt på varme dager. Ønsker du en tur med høyere puls er Stoltzekleiven et supert alternativ, med utsikt over innseilingen til Bergen.

Forleng gjerne turen videre mot Fløyen, opp Rundemanen og over Vidden med Ulriken som endestasjon.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er svært bra med nærmeste busstopp (Solbakken) et par minutter fra ytterdøren. Her er det hyppige avganger til Bergen sentrum og Åsane, med linjene 12 og 19. Mulighet for Ryde(el-sparkesykkel) i området.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Se kart. Det vil ellers bli godt skiltet med ASK Eiendomsmegling visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm etter eget forbruk, nødvendige forsikringer, tv, internett. Listen er ikke utømmende.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 26 870 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. 9293,00,-.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.

Ifølge beregnet formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 856 588,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 7 426 352,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av

beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 166 250,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 18 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 836 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for påbygg bolig, datert 08.01.2007.

Det foreligger ellers ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Megler har i sin kontroll av oversendte byggetegninger fra Bergen kommune , datert desember 1940, oppdaget avvik fra dagens bruk.

Underetasjen er på byggetegninger tegnet inn som vedrom, matbod, badstue, grovkjøkken/vaskerom, WC og trappeareal. Endringen gjelder bruksendring (tilleggsdel til hoveddel) og er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke. Hybelen er i dag innredet som egen boenhet - endringen er dermed søknadspliktig og må tilfredsstille krav til egen boenhet. Endringen er ikke omsøkt og godkjennelse foreligger ikke. Per i dag er dette en ikke godkjent boenhet og kan ikke leies ut.

Det er foretatt fasadeendringer, ved etablering av vindu og entré til underetasje. Endringen er søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Første etasje er på byggetegninger tegnet inn som stue, kjøkken, kabinett, gang/entré og trappeareal. Endringen gjelder (hoveddel til hoveddel). Kabinett,

er i dag innlemmet i stuen. Videre er opprinnelig kjøkken og stue åpnet opp til en mer sammenhengende løsning, og det er foretatt endringer i gang- og entréarealet.
Slike innvendige endringer er normalt ikke søknadspliktige dersom de ikke innebærer bruksendring eller inngrep i bærende konstruksjoner, brannskiller eller andre forhold som utløser søknadsplikt.
Det er videre etablert et bad som ikke fremgår av de opprinnelige byggetegningene. Etablering av våtrom i eksisterende bolig er normalt unntatt søknadsplikt dersom tiltaket utføres innenfor én bruksenhet eller branncelle og ikke medfører søknadspliktige inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om arbeidene har omfattet slike inngrep.

Andre etasje er på byggetegniner tegnet inn som stue, kjøkken, bad, kabinett, samt gang og trapp. Endring gjelder hoveddel til hoveddel. Etasjen er i dag innredet med tre soverom, gang, trapp og bad. Kjøkken er omgjort til soverom, endringen er normalt lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering
Eiendommen ligger i byfortettingssone.
Området er avsatt til sentrumsformål.

KOMMUNENS AREALDEL 2018
PlanID: 65270000, dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027
PlanID: 71740000
- BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128,YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI
PlanID: 18920000
- BERGENHUS. GNR 168 BNR 139, NORGES HANDELSHØYSKOLE
PlanID: 18350000
- BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD
PlanID: 15750000

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

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

Konsesjon: Nei
Odel: Nei

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 4073, tgl. 24.04.1958 - Bestemmelse om vannledn.
Samt Helleveien 32g
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Dnr. 495561, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 2482, tgl. 31.03.1941 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Deler av boligen er/har vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er sekundærrom innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen
Gamle Breivikveien 6

168/1185/0/0 i Bergen

Type bolig: Tomannsbolig

Selger
Yan Zheng

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00317
Vetle Botnen
+47 99 43 78 66
vetle@askeiendomsmegling.no

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med

tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør Oslo AS, NO 837749352 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering

plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 65 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 4 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

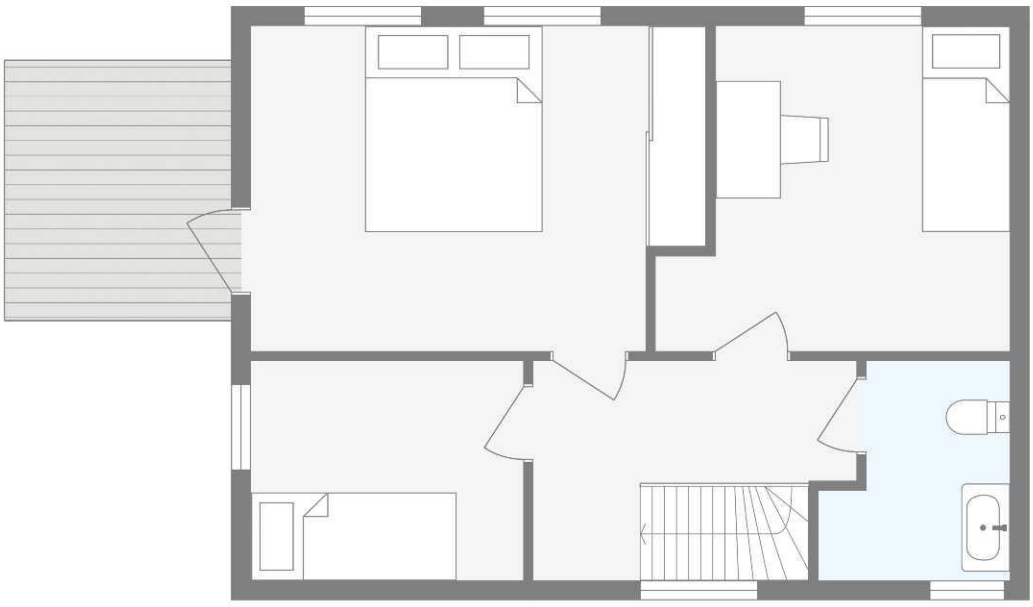
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.11.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



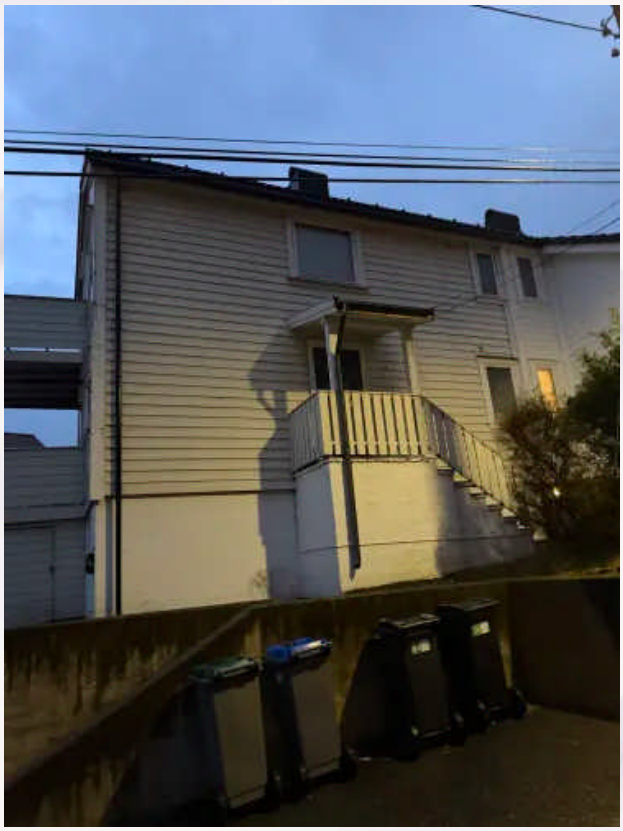
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TEKNISKE DOKUMENTER

Gamle Breivikveien 6
5042 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1941
BRA:	115 m^2
BRA-i:	115 m^2
Rapportdato:	30.10.2026 (Gyldig til 30.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	19	4	1

Martin Igelkjøn
Igelkjøn Takst AS

Martin@igelkjontakst.no
90710421

Gamle Breivikveien 6
5042 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Rom under terreng	- det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2) - konstatert fuktskade (TG 3)
Balkong, terrasse, platting	- omfattende skjevheter i konstruksjonen (TG 3)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- registrert vannansamling på gulv (TG 3)
Våtrom: underetasje - Fallforhold	- fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling) (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- fuktmerker på innvendige overflater (TG 2)
Renner og nedløp	
Kjøkken: 1 etg - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet (TG 2)
Kjøkken: under etg - Avtrekk	- blåses inn i vegg (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2) - manglende / utilstrekkelig tilluft (TG 2)

Etasjeskille og gulv på grunn	- total høydeforskjell over 30 mm (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp (TG 2) - ingen automatisk lekkasjestopper montert i fordelerskapet (TG 2)
Ventilasjon	- naturlig ventilasjon (TG 2)
Våtrom: 1 etg - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - bom (hulrom) under flis (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2) - misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2) - dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale (TG 2)
Våtrom: 1 etg - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: underetasje - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)
Våtrom: underetasje - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	27.10.2026	Rapportdato:	30.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Yan Zheng**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Martin Igelkjøn**	Telefon:	**90710421**
Firma:	**Igelkjøn Takst AS**	Epost:	**Martin@igelkjontakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg**

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.
Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst.
Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).



Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Breivikveien 6, 5042 Bergen**

Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **168**	Bruksnr: **1185**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1941** - Kilde - Propcloud

Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i tre konstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag

Normal standard:
Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med laminat, furugulv og flislagt bad og entre. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater og panel

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Våtrom
Bad har flislagte overflater og utstyrt med dusjløsning, baderomsinnredning og klosett.

Oppvarming og tekniske installasjoner
Oppvarming via elektriske varmekilder og peis. Varmekabler på våtrom. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**33**	**33** - Entré (2,67m²) - Gang (3,57m²) - Soverom 1 (6,9m²) - Soverom 2 (5,16m²) - Bad (4,52m²) - Kjøkken (6,53m²)	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**41**	**41** - Entré/gang (5,02m²) - Bad (3,5m²) - Stue (22,2m²) - Kjøkken (7,81m²) - Takhøyde stue: 2,34m	**0** 0	**0**	**28**
2. etasje	**41**	**41** - Gang (5,96m²) - Soverom 3 (5,87m²) - Soverom 4 (15,19 m²) - Soverom 5 (8,81m²) - Toalettrom (3,08m²)	**0**	**-**	**7**
Totalt m²	**115**	**115**	**0**	**0**	**35**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Ja**

Det er observert forhold som tyder på at deler av boligen er tatt i bruk eller endret uten nødvendig godkjenning fra kommunen, eksempelvis bruksendring til rom for varig opphold.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

Gjelder underetasjen

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**

Er det krav til stige for adkomst for feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst for feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Underetasjen er innredet, men tidspunktet for innredningen er ukjent.

Oppsummering **TG-2**

Grunnmur og fundamenter er av eldre dato, og store deler av grunnmuren er synlig og tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved befaringen. Deler av fundamenteringen ligger imidlertid skjult under terreng og lar seg ikke kontrollere i sin helhet.

TG 2 settes på bakgrunn av konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til utførelse, skjulte deler og gjenværende levetid. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til setninger, riss eller andre skader.

6.3 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Underetasjen er innredet, men tidspunktet for innredningen er ukjent. Arealene er ikke godkjent for den aktuelle bruken. Det gjøres oppmerksom på at eventuell bruksendring må avklares med kommunen, og at det kan være behov for søknad og tiltak for å oppnå nødvendig godkjenning.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng, og underetasjen er innredet selv om tidspunktet for innredningen er ukjent og arealene ikke er godkjent for den aktuelle bruken.
Ved fuktmåling er det registrert forhøyet fuktnivå i vegg, og det er påvist symptomer på fuktskade i veggkonstruksjonen. Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Avvikene gir risiko for videre fuktinntrengning og utvikling av fukt- og råteskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres. Nærmere undersøkelser og utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes, og det anbefales å avklare bruken av underetasjen med kommunen.

TG2 settes på bakgrunn av nevnte forhold

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	**Innredet**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Foretatt i vegg på soverom

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Ukjent når dette er utført

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger
- Konstatert fuktskade

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering TG-3

Ved hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen ble det registrert en trefuktighet på 21,1 vektprosent. Måleresultatet viser et forhøyet fuktnivå som overstiger nivået hvor det normalt anses å være betydelig risiko for utvikling av fukt- og råteskader.

Følgende verdier legges til grunn ved vurdering av trefuktighet:
Under 16 %: Normalt/tørt.
16–20 %: Forhøyet fuktnivå med risiko for fukt- og råteskader.
Over 20 %: Høyt fuktnivå med betydelig risiko for fukt- og råteskader.

Målingen er utført som en stikkprøvekontroll og gir kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene på måletidspunktet. Fuktinnholdet kan variere med årstid, temperatur og øvrige klimatiske forhold. Det kan ikke utelukkes at tilsvarende eller større fuktbelastning forekommer andre steder i skjulte konstruksjoner.

TG 3 settes på bakgrunn av registrert høyt fuktinnhold i konstruksjonen, med betydelig risiko for utvikling av fukt- og råteskader. Forholdet vurderes som et alvorlig avvik som krever nærmere undersøkelser.

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktbelastningen og kartlegge eventuelt skadeomfang. Utbedring av fuktårsaken og eventuelle skadede konstruksjonsdeler må påregnes.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Årsak til fuktforhold er ikke fullt ut avklart. Kostnadsestimatet er derfor usikkert og kan avvike når årsak og omfang kartlegges nærmere.

6.5 Terrengforhold

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering TG-2

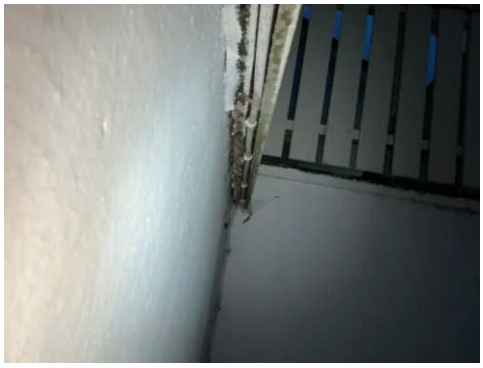
Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som gir fare for vannansamling inntil konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, øker risikoen for at overflatevann og fuktighet trekker inn mot grunnmur og kjeller, med påfølgende fare for fuktskader. Det anbefales å etablere fall bort fra boligen for å lede vann vekk fra konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av dette

6.6 Yttervegg og fasade







Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er ikke framlagt noe dokumentasjon på det er utført arbeid på kledning

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Slitasje i overflatebehandlingen
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Boligen har yttervegger oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning og vinduer med isolerglass. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelt arbeid utført på kledningen etter byggeår. Ved befaringen ble det registrert manglende og utilstrekkelig lufting bak kledningen, slitasje i overflatebehandlingen samt manglende musetetting i nedkant av kledningen.
Manglende lufting kan over tid gi redusert uttørking og fare for fuktopphoping i konstruksjonen, mens slitt overflatebehandling reduserer kledningens beskyttelse mot vær og vind og øker vedlikeholdsbehovet. Manglende musetetting gir risiko for inntrengning av skadedyr bak kledningen.
Bygningsdelen vurderes samlet til TG2, og vedlikehold og utbedrende tiltak bør påregnes.

6.7 Vinduer og dører





Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010**

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass

Enkelte vinduer er datomerket med produksjonsår 2010. Øvrige vinduer mangler synlig datomerking, men fremstår som eldre ut fra utførelse og generell tilstand.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling)



Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er datomerket med produksjonsår 2010, mens øvrige vinduer mangler synlig datomerking og fremstår som eldre ut fra utførelse og generell tilstand.

Det er registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling, samt lokale fuktmerker og punktvise skader i overflatebehandlingen, uten synlige tegn til nedbrytning av treverket. Videre er det registrert slitte og aldrende pakninger på enkelte vinduer, samt vinduer som tar i karm ved åpning og lukking. Dette kan medføre redusert tettefunksjon og behov for justering.

Manglende vedlikehold av overflatebehandlingen kan over tid føre til fuktinntrenging og nedbrytning av karmer og treverk. Det anbefales vedlikehold i form av overflatebehandling, utskifting av slitte pakninger og justering av vinduer ved behov.

TG2 settes på bakgrunn av registrert værslitasje, lokale fuktmerker, slitte pakninger og vinduer med behov for justering, samt alder på enkelte vinduer.

6.8 Balkong, terrasse, platting

Type	**Terrasse, Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har to verandaer utført i trekonstruksjoner, hvorav den ene har trapp med adkomst til terreng.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Omfattende skjevheter i konstruksjonen

Oppsummering **TG-3**

Balkong og terrasse har betydelige setninger i ett hjørne, og det er ved befaring registrert og målt store høydeforskjeller i konstruksjonen. Forholdet indikerer svikt eller bevegelser i underliggende fundamentering eller bærende konstruksjoner. Årsaken til setningene er ikke avklart.

TG 3 settes på bakgrunn av omfattende setninger og betydelige høydeavvik, som kan påvirke konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til setningene og vurdere konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Utbedring og eventuell oppretting av konstruksjonen må påregnes.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Fuktmerker på innvendige overflater

Oppsummering **TG-2**

Boligen har kaldt, uinnredet loft, og det er ikke registrert endringer av takkonstruksjonen etter byggeår. Ved befaringen ble det observert fuktmerker på innvendige overflater. Fuktmerker kan indikere tidligere eller pågående fuktinntrengning, og dersom årsaken ikke avklares og utbedres, er det risiko for fuktskader og nedbrytning av trekonstruksjonen over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.
TG2 settes på bakgrunn av dette

6.10 Taktekking

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Taket er byttet i nyere tid, ukjent når dette er gjort

Oppsummering **TG-1**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.11 Renner og nedløp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Takrenner og tilhørende nedløpsrør på hovedtaket ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taket.

Oppsummering	TG-2

Takrenner og nedløpsrør på hovedtaket ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taket. Enkelte deler av boligen har fortsatt eldre takrenner av plast.

TG 2 settes på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid for eldre takrenner og nedløpsrør. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting over tid.

6.12 Skorstein over tak

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

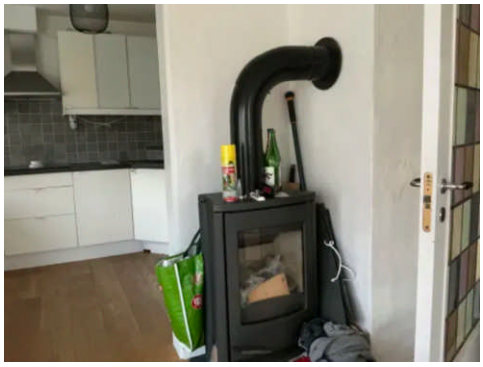
Beskrivelse

Skorsteinen er beslått med metallbeslag, utført i forbindelse med oppgradering av taket.

Oppsummering	TG-1

Skorsteinen er kledd med beslag i forbindelse med oppgradering av taket. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er foretatt endringer siden byggeår, det er ikke framlagt noe dokumentasjon på når dette er utført

Oppsummering	TG-1

6.14 Kjøkken: 1 etg

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøkkenet fremstår med en del bruksslitasje på innredning og overflater. Det er registrert knust glass på platetopp, samt mangelfull innfesting av oppvaskemaskin, som medfører at denne står løst. Fuktsøk i området ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormale fuktverdier. Øvrige vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen.

Det anbefales utskifting av skadet platetopp og forsvarlig innfesting av oppvaskemaskin. Videre må det påregnes vedlikehold og utbedring av slitte overflater.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bruksslitasje, skadet platetopp og mangelfull innfesting av oppvaskemaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

6.15 Kjøkken: under etg

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er ukjent når underetasje ble innredet

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrerte hvitevarer:
- platetopp
- Stekeovn

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er greit vedlikeholdt og fremstår i grei stand med normal bruksslitasje.

Ingen avvik registreres.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

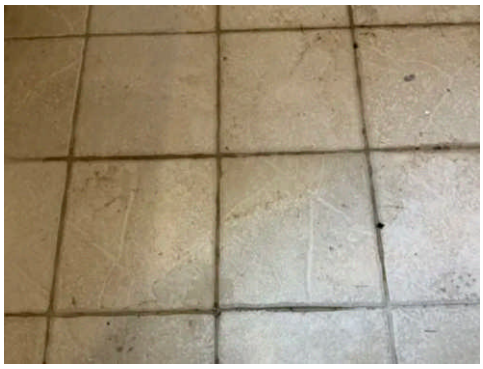
- Blåses inn i vegg

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det registrert at avtrekket blåses inn i vegg. En slik løsning kan medføre fuktopphopning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader over tid dersom forholdet ikke utbedres.

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig avtrekk

6.16 Toalettrom





Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- registrert vannansamling på gulv

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-3**

Toalettrommet er av eldre dato og fremstår med generell bruksslitasje og tegn til fuktbelastning. Ved befaring ble det registrert vannansamling på gulvet, samt misfarging og tegn til mulig råteskade på gulvlister og misfarging på flislagte overflater.

Rommet er tilrettelagt for vaskemaskin med egen vanntilførsel og avløpstilkobling, men har ikke sluk eller annen synlig løsning for bortledning av eventuelt lekkasjevann. Det er mistanke om at vannansamlingen kan komme fra vannkranen tiltenkt vaskemaskin, men dette er ikke bekreftet.

Forholdene indikerer fuktbelastning over tid, og det kan ikke utelukkes at fukt har trengt inn i tilstøtende konstruksjoner.

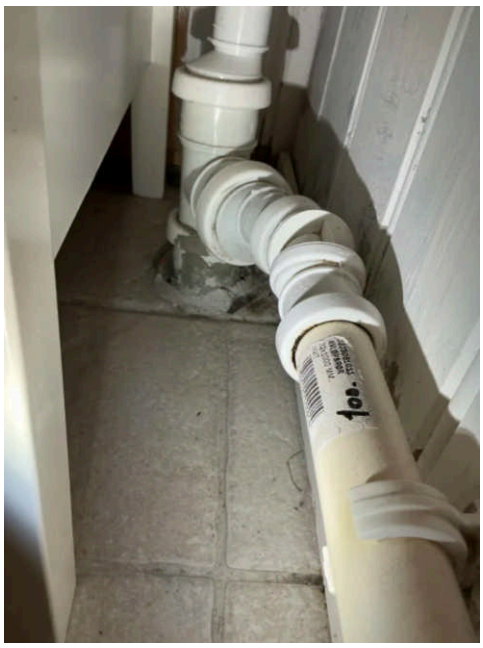
TG 3 settes på bakgrunn av registrert vannansamling på gulvet, tegn til fukt- og råteskader og manglende løsning for håndtering av lekkasjevann.

Årsaken til vannansamlingen må avklares og eventuell lekkasje utbedres. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge eventuelt skadeomfang. Utbedring av skadede bygningsdeler og tilfredsstillende sikring mot lekkasjevann må påregnes.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**



Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)
- Manglende / utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Toalettrommet ventileres ved naturlig ventilasjon, kun via lufteventil i yttervegg. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft. Naturlig ventilasjon uten tilstrekkelig tilførsel av tilluft gir redusert luftutskifting, noe som kan medføre fuktopphopning og økt risiko for kondens og muggdannelse over tid. Rommet bør tilføres tilstrekkelig tilluft og vurderes oppgradert til mer tidsriktig ventilasjonsløsning.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Total høydeforskjell over 30 mm

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, i tillegg til støpt gulv på grunn, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved måling er det registrert en total høydeforskjell på over 30 mm i etasjeskillet. Skjevheter av denne typen er vanlig i eldre boliger og skyldes gjerne setninger og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Avviket medfører i seg selv ingen umiddelbar fare for bygningens bæreevne, men kan ha betydning ved eventuell innredning og montering av innredning som forutsetter plane gulv.

Det foreligger begrenset informasjon om oppbyggingen av gulvkonstruksjonen i underetasjen. Det er derfor usikkerhet knyttet til underliggende isolasjon, fuktsikring og konstruksjonens utførelse. Det kan ikke bekreftes om gulvet er oppbygget i henhold til dagens byggtekniske krav.

TG 2 settes på bakgrunn av registrerte høydeforskjeller og skjevheter i gulvkonstruksjonene.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør vurderes å være i forventet stand sett opp mot alder og utførelse. Ingen synlige feil eller mangler ble observert

6.19 Vannledninger







Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Lokalisert under vask på kjøkken	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp
- Ingen automatisk lekkasjestopper montert i fordelerskapet

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i både kobber og plast (rør-i-rør), og hovedstoppekran er lokalisert under vask på kjøkkenet og funksjonstestet. Det er foretatt endringer på anlegget etter byggeår. Deler av rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp, og det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i fordelerskapet. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer med alderen, og manglende drenering fra fordelerskapet kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes bort og dermed gir vannskader. Det må påregnes utskifting av rørene på sikt samt utbedring av drenering og montering av lekkasjestopper i fordelerskapet.

6.20 Elektrisk





Beskrivelse	
Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré i 1 etasje og underetasje	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Varmtvannsbereder ble ikke observert under befaringen. Berederens plassering, alder og tilstand er derfor ukjent, og det har ikke vært mulig å foreta en nærmere vurdering.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré i 1. etasje og i underetasjen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene. For øvrig ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, kontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremsto tette. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets reelle tilstand og lovlighet ikke lar seg bekrefte, og det anbefales en kontroll utført av autorisert elektriker for nærmere vurdering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

6.21 Ventilasjon

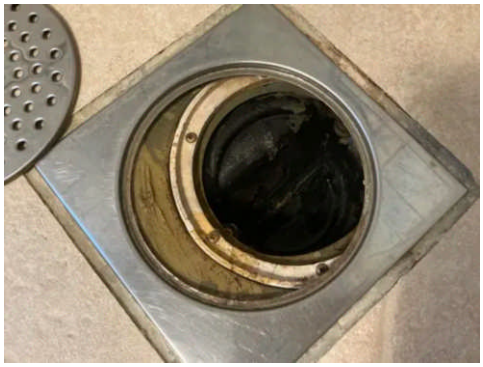
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**
Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)	

- Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-2

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som er typisk for byggeåret. Løsningen er basert på naturlig luftutskifting gjennom ventiler og åpning av vinduer/dører. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens standard for mekanisk eller balansert ventilasjon.
Begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette bidra til kondensproblemer og økt risiko for fuktrelaterte skader i utsatte rom.
TG-2 er satt grunnet eldre ventilasjonsløsning med begrenset luftutskifting.

6.22 Våtrom: 1 etg







Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Ukjent når oppgradert	

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Riss/sprekker i flis
- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger
- Misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge
- Dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale

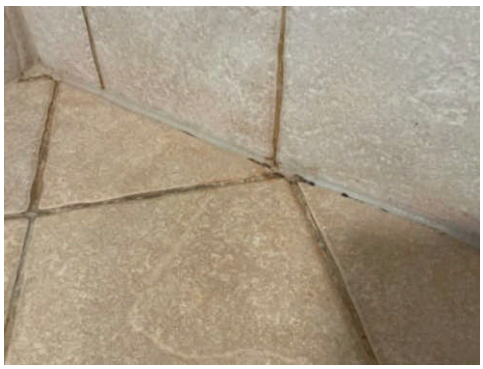
Oppsummering overflater	TG-2

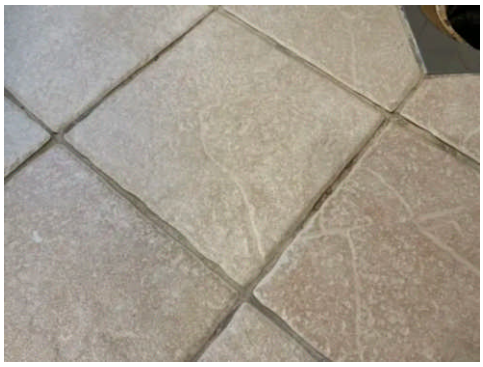
Våtrommet har flislagte gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert riss og sprekker i fliser og flisfuger, samt bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er videre påvist misfarging/svertesopp på gulvoverflate og i fuger, samt dør med karm og listverk utført i fuktømfintlig materiale. Riss og sprekker i fliser og fuger innebærer økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, og bom i flisene svekker heftingen og kan medføre løse fliser over tid. Fuktømfintlig materiale ved dør er utsatt for fuktskader ved vannsøl. Overflatene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.

Fallforhold

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør





Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt utilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtrommet og videre til tilstøtende konstruksjoner. Avviket medfører økt risiko for fukt- og vannskader dersom det ikke utbedres. Tiltak bør vurderes, og utbedring vil normalt kreve inngrep i gulvkonstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av dette

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Membran og tettesjikt har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgraden settes derfor til TG 2. Uten utbedring er det risiko for at tettesjiktet svikter, noe som kan føre til fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for en kommende utskifting av våtrommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Klosett, Baderomsinnredning med servant, Åpen dusj**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med snor

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.23 Våtrom: underetasje







Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis, samt sprekker i flisfuger. Slike avvik svekker overflatens tette sjikt mot vann og kan over tid medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom de ikke utbedres. TG2 settes på bakgrunn av dette

Fallforhold

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk

Oppsummering fallforhold **TG-3**

Dusjsonen er adskilt fra øvrige deler av våtrommet med en flislagt oppkant. Oppkanten utgjør en fysisk hindring som medfører at eventuelt lekkasjevann fra servant, toalett og øvrige vanninstallasjoner ikke kan ledes til sluket.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne videre ut i tilstøtende rom, med betydelig risiko for fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 settes på bakgrunn av manglende mulighet for bortledning av lekkasjevann til sluk fra øvrige deler av våtrommet. Forholdet vurderes som et alvorlig avvik grunnet den betydelige risikoen for følgeskader.

Det må påregnes utbedring av gulvets utforming for å sikre tilfredsstillende håndtering av lekkasjevann. Aktuelle tiltak kan være etablering av ekstra sluk eller ombygging av dusjsonens oppkant og gulvets fallforhold.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og plastsluk. Ved kontroll ble det registrert ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluket, samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen. Alder og dokumentasjon på tettesjiktet er ikke kjent. Mangelfull tetting rundt sluk og rørgjennomføringer medfører risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og gi fuktskader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av tettesjiktet i våtsonen.

TG2 settes på bakgrunn av dette

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Klosett, Dusjvegger/dusjhjørne**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Ukjent hvor dette ledes

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er ikke verifisert hvor avtrekket ledes. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft til rommet. Utilstrekkelig lufttilførsel reduserer ventilasjonens effekt og kan gi dårligere fuktavtransport, med økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å sikre god luftutskifting på våtrommet.
TG2 settes på bakgrunn av dette

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da aktuelle vegger grenser mot yttervegg eller naboseksjon, og det foreligger derfor ikke egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking, da aktuelle vegger grenser mot yttervegg eller naboseksjon, og det foreligger derfor ikke egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom

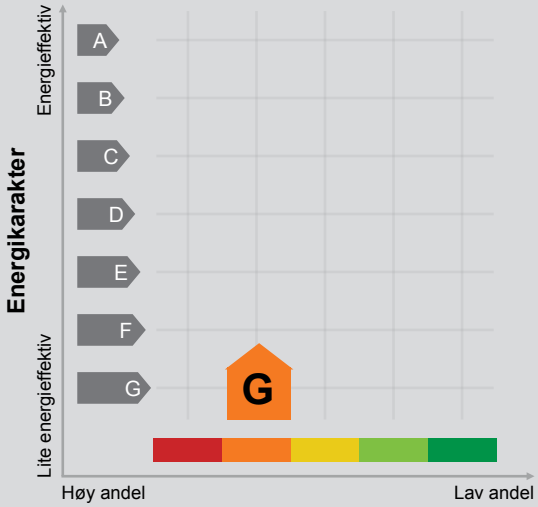
Det ble foretatt kontroll gjennom én av inspeksjonslukene. Det ble ikke registrert synlige avvik ved kontrollen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Breivikveien 6
Postnummer	5042
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	1185
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139335422
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a87c8b96-e91f-4b15-8020-a320c21ed610
Dato	23.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00317
Addresse	Gamle Breivikveien 6		
Postnr.	5042	Sted	BERGEN
Selgers navn	Yan Zheng		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind(DNB)

Polise/avtalenr.:

37936843

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Y Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

terrase 2 etasje har TG3 siden jeg kjøpt.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er innredet til en 3 roms leilighet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Tidligere eier gjort det. Ikke den som eide boligen når jeg kjøpte. Det er innredet til en 3 roms leilighet.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

TG3 til terrase

Er forholdet utbedret?

ikke utbedret

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.10.2026

Signert av *Yan Zheng*

Initialer selger:
Y Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1185/0/0
Utlistet 23. 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, båndleggingerog 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
261340360	Grunneiendom	0	Ja	258,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	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
18920000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI	3	200501862
18350000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 139, NORGES HANDELSHØYSKOLE	3	200408629
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1121	139849701	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2018	201739122
168/1121	139849698	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.02.2018	201739122
168/1186	139335430-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.02.2024	202316440
168/1186	301308184	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	07.02.2024	202316440
168/1195	139335554-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	13.01.2026	202517435

Skrevet ut 23. 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

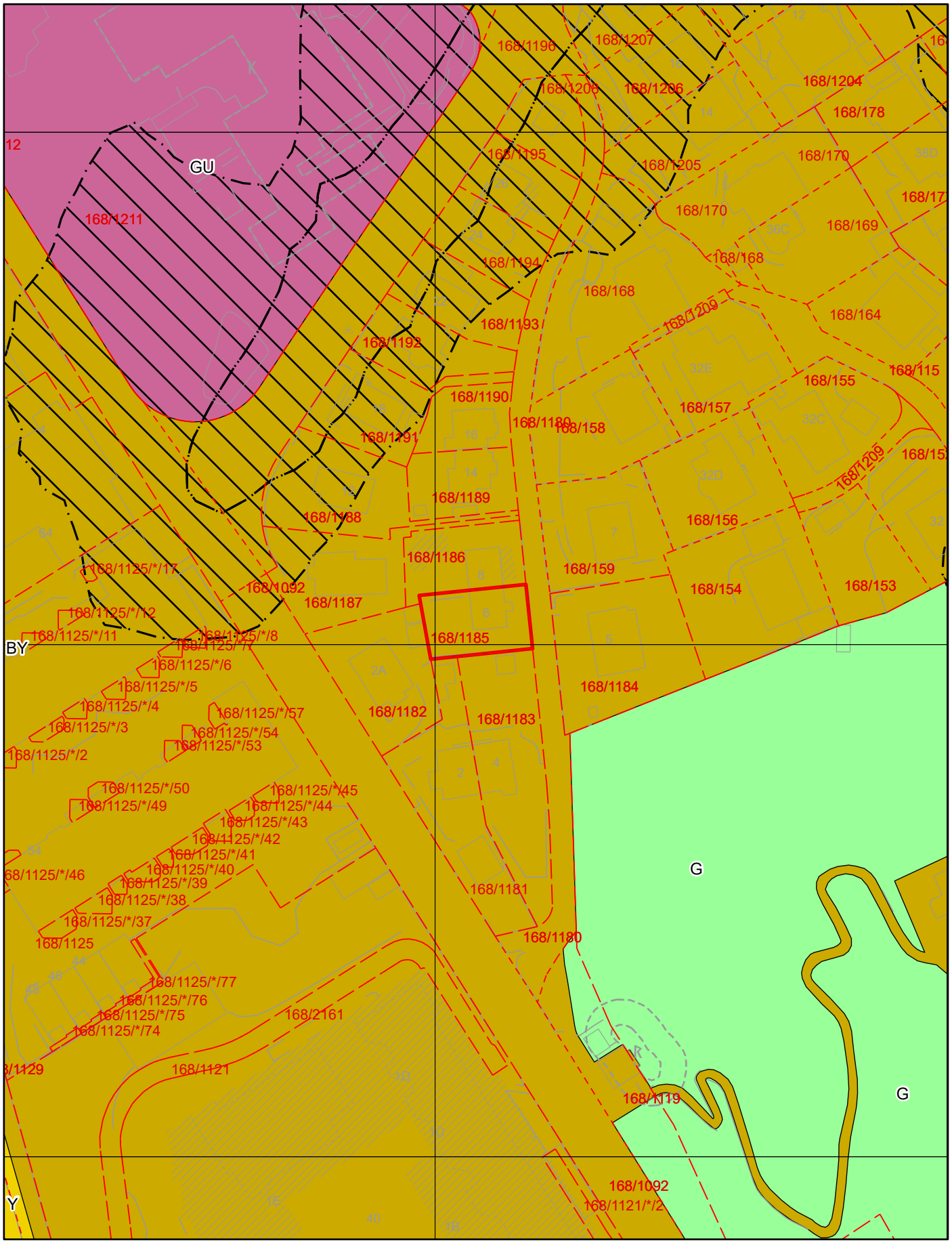
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1185/0/0
Adresse: Gamle Breivikveien 6

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 23.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1185/0/0
Adresse: Gamle Breivikveien 6, 5042 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	

Nabolagsprofil

Gamle Breivikveien 6 - Nabolaget Biskopshavn - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Solbakken Linje 12, 19	4 min 0.3 km
Handelshøyskolen Totalt 25 ulike linjer	7 min 0.5 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	17 min 1.4 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	5 min 2.7 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	7 min 6.1 km

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min 3.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 5.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 5.1 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	8 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

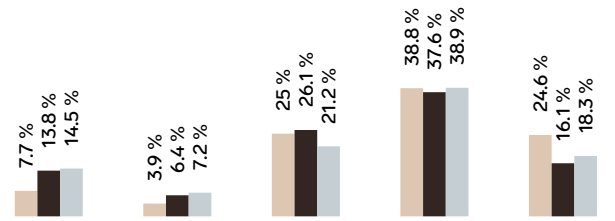
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Biskopshavn	962	553
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Biskopshavn barnehage (1-5 år) 20 barn	3 min 0.2 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Sammen Blokksberg barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Helleveien	7 min
Spar Øyjorden PostNord	9 min 0.7 km

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 91/100

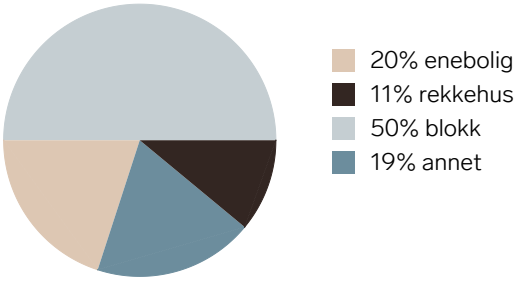
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

Hellen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km	
NHH - "Lehmkulhallen" Aktivitetshall, volleyball	8 min 0.6 km	
Sammen Lehmkuhl	8 min	
NEXT Nyhavn	8 min	

Boligmasse



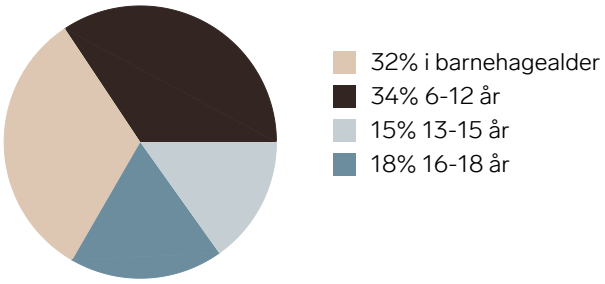
«Sentralt. Stort sett gode parkeringsmuligheter. God kollektivtrafikkmulighet. Kort vei til butikk og barneskole»

Sitat fra en lokalkjent

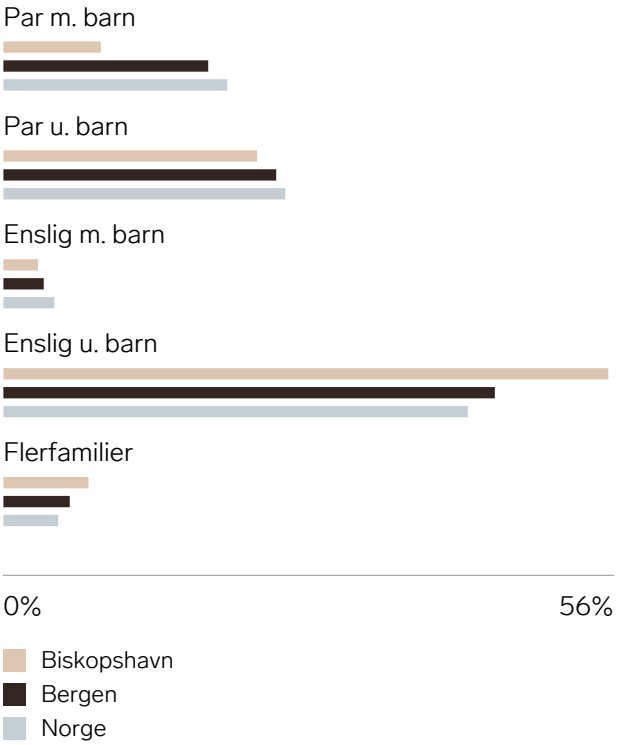
Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	7 min
Vitusapotek Helleveien	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



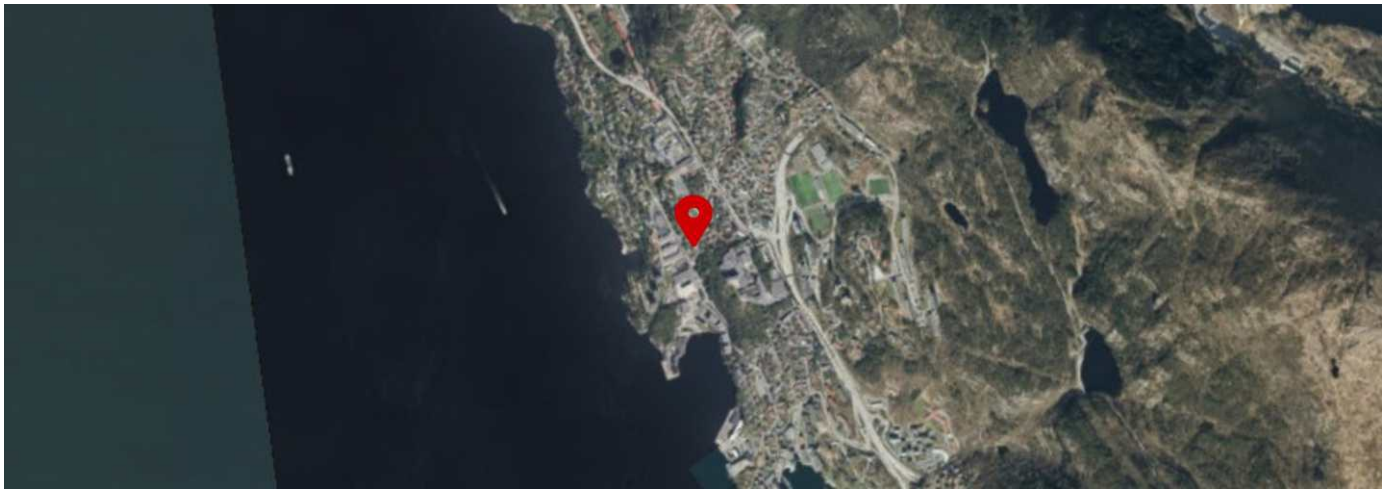
Familiesammensetning

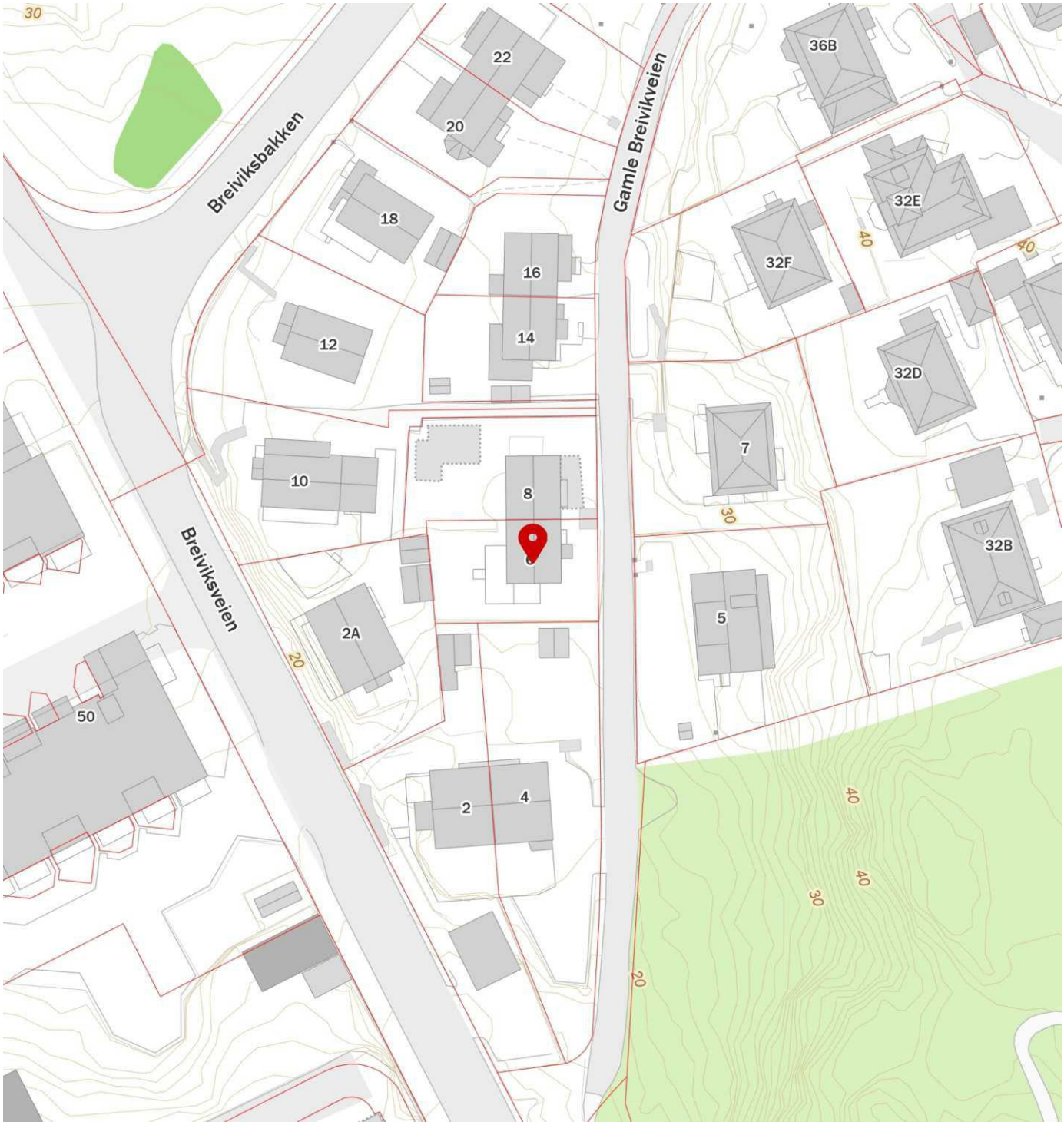


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

NOTATER

NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00317
Adresse: Gamle Breivikveien 6, 5042 Bergen
Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 1185, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 03.11.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no