

J. L. MOWINCKELS VEI 118


118

INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	36
Plantegning	48
Tekniske dokumenter	50

VELKOMMEN TIL

J. L. Mowinckels vei 118

ASK Eiendomsmegling v/Charlotte Kleven har gleden av å presentere J.L. Mowinckels vei 118!

Flott enebolig i populært eneboligstrøk i Fyllingsdalen. Boligen har stort potensiale, og alt ligger til rette for å skape drømmeboligen. Noen høydepunkter:
- Godkjent utleie av egen bolig i 1 etg. med eget kjøkken, soverom og bad.
- Parkering i garasje og på egen tomt
- Flere solrike uteplasser med utsikt over Fyllingsdalen
- Installert varmepumpe i tillegg til vedovn
- Store oppholdsrom og god planløsning
- Gåavstand til dagligvarebutikk og busstopp
- Fine turmuligheter like i nærheten
- Hyppige bussavganger innen gåavstand

Hjertelig velkommen til visning!



Charlotte Kleven
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
942 13 226
charlotte@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	8 290 000
Omkostninger	207 795
Totalpris	8 497 795
Bruksareal	214 m²
BRA-i	195 m²
BRA-e	19 m²
Soverom	5
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1973
Tomt	1 361 m² eiet tomt

























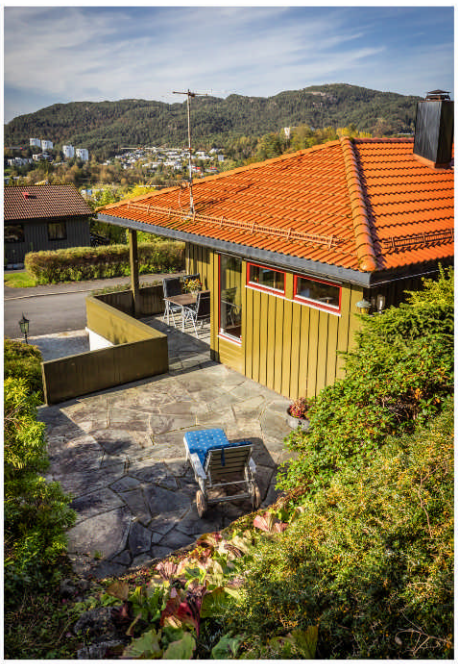































































8-22(20)
SPAR
FRETEX


OASEN



EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 214,0 m²
- BRA-i: 195,0 m²
- BRA-e: 19,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40,0 m²

Innholdsbeskrivelse
1.etg.:
- Entré (1,81m²)
- Gang 1 (8,22m²)
- Gang 2 (2,88m²)
- Soverom 1 (6,38m²)
- Soverom 2 (9,07m²)
- Bad (5,65m²)
- Stue/Kjøkken (21,54m²)
- Trappegang (5,14m²)
- Bod 1 (2,28m²)
- Bod 2 (2,57m²)
- Bod 3/vaskerom (6,66m²)
- Gang 3(6,49m²) 19
- Garasje (19,22m²)

2.etg.:
- Entré/gang (3,47m²)
- Bod/verksted (3,43m²)
- Soverom 3 (4,95m²)
- Soverom 4 (7,93m²)
- Soverom 5 (12,36m²)
- Toalettrom (1,47m²)
- Gang (12,26m²)
- Bad (4,26m²)
- Stue (44,36m²)
- Kjøkken (12,00m²)

Beskrivelse
ASK Eiendomsmegling v/Charlotte Kleven har gleden av å presentere J. L. Mowinckels vei 118! En flott enebolig med stort potensiale i et attraktivt boligstrøk i Fyllingsdalen. Boligen har store utearealer og garasje i tillegg til parkering på egen tomt.

Velkommen inn!
Boligen har inngangsparti i begge etasjer, med kjøkken og bad i begge etasjer som gir mulighet for utleie.
Deler av boligen har moderniseringsbehov, men et flott utgangspunkt for å skape drømmeboligen.

Første etasje består av stue med kjøkken, 2 soverom, bad og diverse boder/vaskerom.
Bad i første etasje har behov for totalrenovering, og har fått tilstandsgrad 3. Våtrommet har hovedsakelig belegg på gulv, og veggene er utført med fliser og slette plater. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant og gulvmontert toalett.
Kjøkkenet i denne etasjen har slette hvite fronter og frittstående hvitevarer.

Fra hallen nede går det trapp opp til overetasjen, som også er adskilt med dør.
Overetasjen består av kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom, bad, gjestetoalett og sportsbod.
Kjøkkenet har slette overflater og benkeplate i tre. Integrert stekeovn og koketopp.
Stuen er meget romslig med god plass til en større sittegruppe, i tillegg til spisestue. Fra spisestuen er det utgang til uteplass på enden av huset.
Fra hovedsoverommet i denne etasjen er det også utgang til en balkong som strekker seg på fremsiden av huset.
Badet i denne etasjen har også behov for rehabilitering, og har tilstandsgrad 3.
Våtrommet har fliser på gulv, og veggene er utført med våtromsplater og fliser. Rommet er innredet med dusjhjørne, bidé, servant og gulvmontert toalett.

I denne etasjen er det også et gjestetoalett med gulvmontert toalett og servant. Gulvet har belegg, og veggene har tapetserte plater.

Byggemåte

Grunnmur av murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i mur og tre konstruksjoner med utvendig pusset/malt fasade og liggende og stående trekledning.
Vinduer med isolerglass.
Etasjeskiller av trebjelkelag

Standard:
Boligen har gjennomgående eldre standard.
Gulv med parkett, laminat, belegg og flislagt bad og entre.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater/tapet og panel.

Tilstandsrapport

Takstmann: Martin Igelkjøn
Takstfirma:
Dato for takst: 06.10.2026

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: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom: 1 etg levetid for våtrom har passert (TG 3)
- Våtrom: 2 etg levetid for våtrom har passert (TG 3)

Boligen har fått følgende TG2:
- Grunnmur og fundament skader på overflater (TG 2)
- Fuktsikring og drenering punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2)
- Rom under terreng punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)
- Yttervegg og fasade
- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)
- manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2)*
- stedvis råteskader i kledning (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)
- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
- Balkong, terrasse, platting redusert fall eller avrenning til sluk/avløp (TG 2)
- Takkonstruksjon og loft observert spor etter skadedyr (TG 2)
- Taktekking mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen manglende produktdokumentasjon for ildsted, eller udokumenterte endringer på anlegget (TG 2)
- Kjøkken: 1 etg - Overflater og innredning alder og registrerte fuktmerker i sokkel (TG 2)

- Kjøkken: 2 etg - Overflater og innredning alder og bruksslitasje. (TG 2)
- Toalettrom - Toalettrom/innredning rustdannelse og fuktmerker (TG 2)
- Toalettrom - Ventilasjon kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
- Vannledninger vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
- Varmtvannsbereder berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
- Varmesentral ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
- Ventilasjon
- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2)
- tilluftsventiler lar seg ikke åpne eller justere (TG 2)

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: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

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

Energiattest med energimerke E er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det er montert varmepumpe i boligen i tillegg til vedovn i stue.

Tomten
1361,00 m² eiet tomt.

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

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
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i øvre del av Fyllingsdalen. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet, samtidig som det er kort vei buss, skole, barnehage, idrettsanlegg og fantastisk natur!

Den daglige handleturen tar man på Spar Sikthaugen som ligger kun ca. 8 min gange fra boligen, eller Rema 1000 Lynghaugparken som også er en kort kjøretur unna. Fra boligen kan man også enkelt spasere til Oasen kjøpesenter for flere butikker, vinmonopol, legesenter, bibliotek og flere spisesteder.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er svært bra, med kort vei til blant annet Løvås skole (1-7. kl.), Lyshovden oppvekstttun (1-7. kl.), Lynghaug skole (8-10. kl.) og Fyllingsdalen VGS. Minken barnehage, Lekeklossen Vestre barnehage og Kidsa Ospeli ligger alle ca. 1-2 km. unna.

Det er et flust av muligheter for organisert idrett i nærområdet med blant annet Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark. For styrketrening er Sats på Oasen et godt alternativ, som var nyåpnet i slutten av 2022.

Boligen passer perfekt for dem som er glad i tur og flott natur. Enten man foretrekker rolige spaserturer, eller lengre fjellturer finnes det rikelig med muligheter i nærområdet med blant annet Løvstakken kort vei fra ytterdøren. Alternativt kan man ta seg en tur rundt drikkevannet, eller en tur rundt Lynghaugtjern. Krohnegården er et populært alternativ for en søndagstur hvor man har både badeplass, turløyper, lavo og grillplass som et yndet alternativ på dager hvor solen skinner litt ekstra.

Det er gode kollektivtilbud få minutters gange fra boligen, med buss som tar det enkelt til Bergen sentrum og videre mot Åsane, eller i motsatt retning mot Sandsli. Den "nye" bybanelinjen som strekker seg fra Oasen senter til Minde er også et godt alternativ dersom du ønsker å la bilen stå hjemme. Dette gjør det enkelt å komme seg til blant annet Haukeland sykehus, Odontologen og Haraldsplass som rommer store arbeidsplasser. Fyllingsdalstunnelen på ca. 3 km. er verdens lengste gang- og sykkeltunnel som også gjør det enkelt å sykle til Kristianborg på mellom 8-10 minutter.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 32 855 pr. år. I dette inngår gebyr for 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. ,-.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 467 805,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 871 218,00,- 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 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

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

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 207 250,00,-

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 8 517 240,-. 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 tilbygg, datert 14.07.1983.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for gnr. 25 bnr. 219 datert 25.9.1974.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.
Ut ifra de originale tegningene er trappen er flyttet litt nærmere badet i underetasjen, som tidligere var bod. Dette rommet er i dag åpent og en del av gangen. Endring som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett 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

Reguleringsplaner på grunnen:

Plan ID: 11530000
Type: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
ikrafttrådt: 29.07.1967
Dekningsgrad: 88,9 %

Plan ID: 4480000
Type: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 15.02.1979
Dekningsgrad: 11,1 %

Kommuneplan

Plan ID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
Arealformål:
- 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 100,0 %
Hensynssoner faresone:
- H310_2 Faresone ras 47,2 %
Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
- 26/215 139208226-1 Ombygging Enebolig m/hybel/sokkelleil. Igangsettingstillatelse 18.03.2026 202600564
- 26/94 300630430-Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 28.06.2017 201715587
- 26/202 139791304-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 05.07.2023 202223998
- 26/34 139207084-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 22.11.2023 202316006

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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. 18393, tgl. 19.09.1973 - Erklæring/avtale
Deltagelse i felles omkostn.
Med flere bestemmelser

Dnr. 3115, tgl. 07.02.1974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Solidarisk ansv. for vedl.h.

Dnr. 564824, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 918469, tgl. 19.09.1973 - 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/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er

det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

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.

Konsesjon
Det er ikke odel eller konsesjon for denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
J. L. Mowinckels vei 118
26/219/0/0 i Bergen

Type bolig: Enebolig

Selger
Bjarne Møller, Trine Dale og Karianne Dale Jensen

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00293

Ansvarlig megler: Charlotte Kleven
+47 94 21 32 26
charlotte@askeiendomsmegling.no

Nathalie Kristiane Lilleskare Bruås
+47 47 96 73 70
nathalie@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.

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

Særlig om kjøp av dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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 Weboppgjør AS, NO 983570658 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 overfor 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 79 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
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 19.10.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

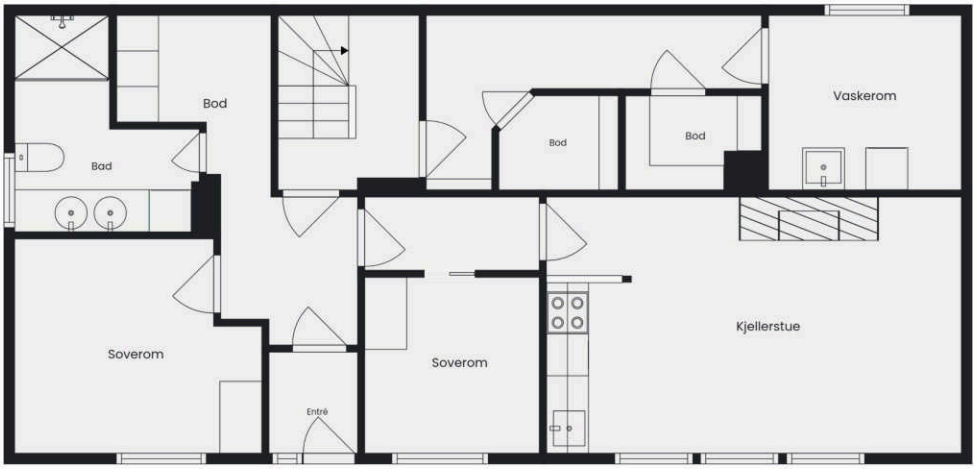
PLANTEGNING



FRK SUPER

2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



FRK SUPER

1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

J. L. Mowinckels vei 118 - Nabolaget Rosenlund/Renneberget - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Benshaugen øvre Linje 15, 46	2 min 0.2 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	18 min 1.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	19 min 1.6 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	9 min 6.1 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	9 min 5.5 km

Skoler

Lyshovden Oppvoksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Løvås Oppvoksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	4 min 2.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

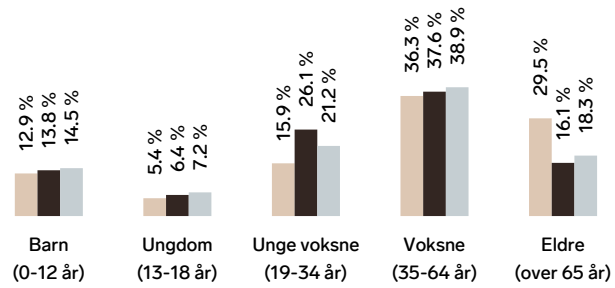
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenlund/Renneberget	1 244	550
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ospeli barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	13 min 1.1 km
Lekeklossen Vestre barnehage (0-6 år) 28 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Sikthaugen	14 min
Kiwi Oasen	15 min

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 97/100

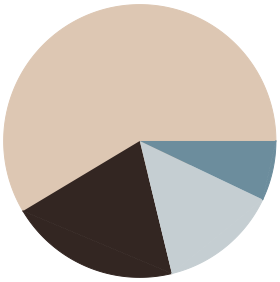
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Mowinckelbanen Ballspill	2 min 0.2 km
Nebbestølen ballbinge Ballspill	12 min 1.1 km
Sprek & Blid Sissel's	16 min
SATS Oasen	16 min

Boligmasse



- 58% enebolig
- 20% rekkehus
- 14% blokk
- 7% annet

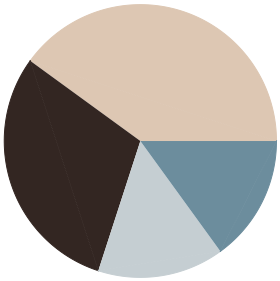
«Strålende utsikt. Mye ettermiddag/kveld-sol. Ingen trafikkstøy. Praktiske leiligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Oasen	15 min
Boots apotek Oasen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 40% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

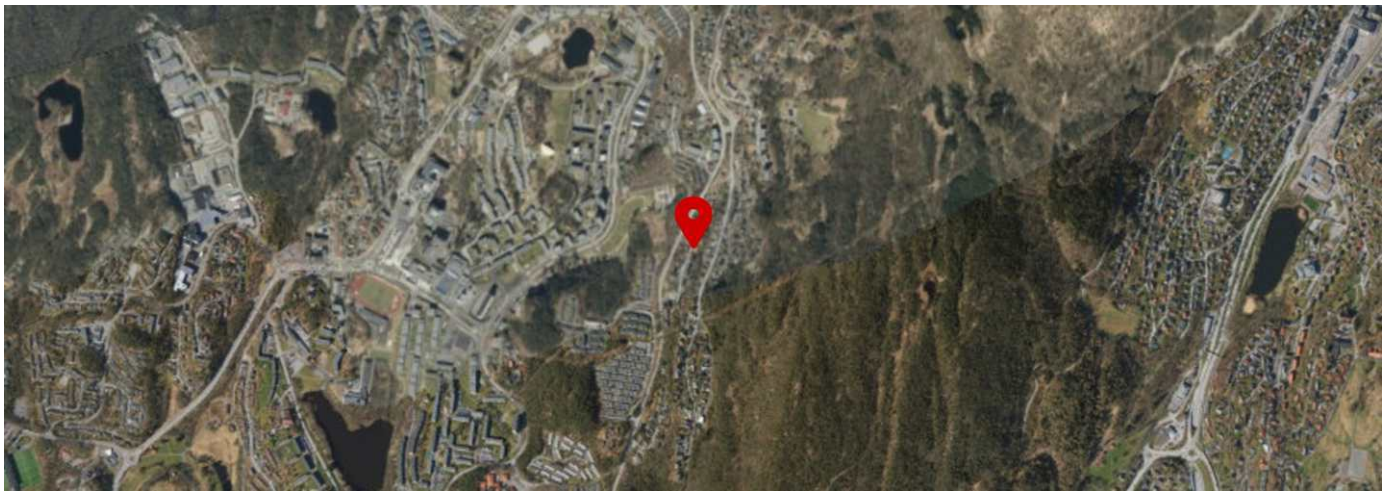
Familiesammensetning

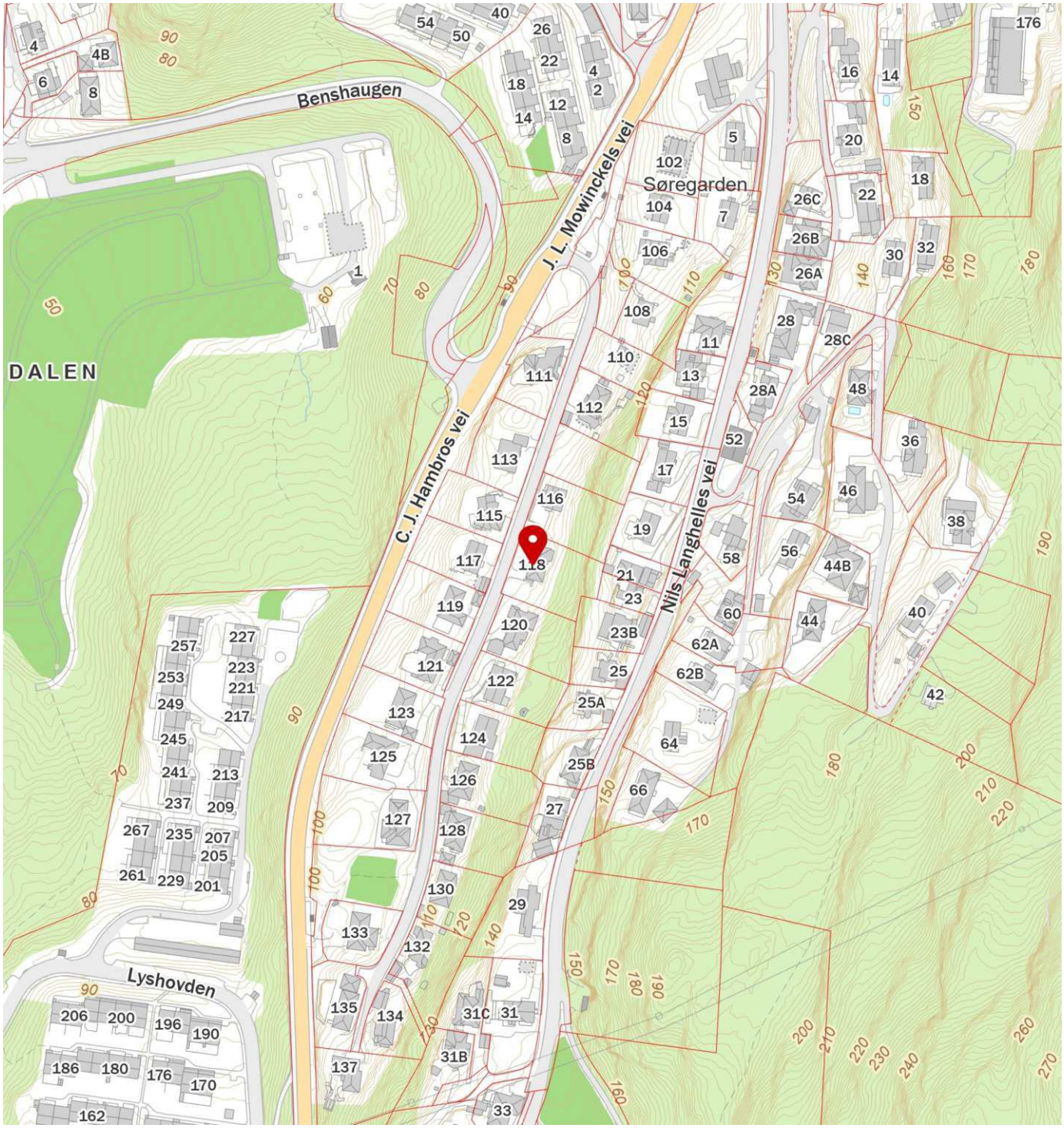


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

J. L. Mowinckels vei 118
5145 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1973
BRA:	214 m^2
BRA-i:	195 m^2
Rapportdato:	6.10.2026 (Gyldig til 6.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	17	2	0

Martin Igelkjøn
Igelkjøn Takst AS
Martin@igelkjontakst.no
90710421

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 ikke undersøkt (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 Begrunnelse 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. Anlegget er av eldre dato og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: 1 etg	levetid for våtrom har passert (TG 3)
Våtrom: 2 etg	levetid for våtrom har passert (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	skader på overflater (TG 2)
Fuktsikring og drenering	punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2)
Rom under terreng	punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (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) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	redusert fall eller avrenning til sluk/avløp (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	observert spor etter skadedyr (TG 2)
Taktekking	mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	manglende produktdokumentasjon for ildsted, eller udokumenterte endringer på anlegget (TG 2)
Kjøkken: 1 etg - Overflater og innredning	alder og registrerte fuktmerker i sokkel (TG 2)
Kjøkken: 2 etg - Overflater og innredning	alder og bruksslitasje. (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	rustdannelse og fuktmerker (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Toalettrom - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) - tilluftsventiler lar seg ikke åpne eller justere (TG 2)

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.10.2026

Rapportdato
6.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Randi Oddbjørg Dale**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjarte møller**

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

Signert - 30.09.2026

Eiendommen selges som dødsbo. Selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommen, og det foreligger begrenset informasjon om tidligere utførte arbeider, vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle feil eller mangler.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Martin Igelkjøn**
Firma: **Igelkjøn Takst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg**

Telefon: **90710421**
Epost: **Martin@igelkjontakst.no**
Adresse: **Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**



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: **J. L. Mowinckels vei 118, 5145 Fyllingsdalen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **26** Bruksnr: **219** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1973** - Kilde - Propcloud
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i mur og tre konstruksjoner med utvendig pusset/malt fasade og liggende og stående trekledning. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag

Normal standard:
Boligen har gjennomgående eldre standard. Gulv med parkett, laminat, belegg og flislagt bad og entre. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater/tapet og panel.

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

Våtrom

Bad 1 etg har gulvbelegg og flislagte overflater og utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og gulvmontert toalett.
Bad 2 etg har flislagte og baderomsplater på overflater og utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, bidé og gulvmontert toalett

Oppvarming og tekniske installasjoner
Oppvarming via elektriske varmekilder, supplert med ildsted og varmepumpe. Varmekabler på våtrom. Mekanisk avtrekk fra 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)
1. etasje	**104**	**85** - Entré (1,81m²) - Gang 1 (8,22m²) - Gang 2 (2,88m²) - Soverom 1 (6,38m²) - Soverom 2 (9,07m²) - Bad (5,65m²) - Stue/Kjøkken (21,54m²) - Trappegang (5,14m²) - Bod 1 (2,28m²) - Bod 2 (2,57m²) - Bod 3/vaskerom (6,66m²) - Gang 3(6,49m²)	**19** - Garasje (19,22m²)	**0**	**0**
2. etasje	**110**	**110** - Entré/gang (3,47m²) - Bod/verksted (3,43m²) - Soverom 3 (4,95m²) - Soverom 4 (7,93m²) - Soverom 5 (12,36m²) - Toalettrom (1,47m²) - Gang (12,26m²) - Bad (4,26m²) - Stue (44,36m²) - Kjøkken (12,00m²) - Takhøyde stue: 2,38-2,84	**0**	**0**	**40**
Totalt m²	**214**	**195**	**19**	**0**	**40**

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

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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 feier?	**Ja**

Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-2





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

Registrerte avvik

- Skader på overflater

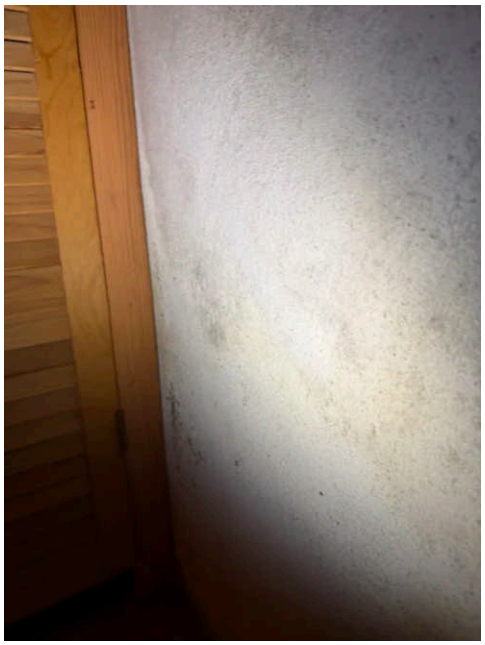
Oppsummering **TG-2**

Boligen har grunnmur med tilhørende underetasje, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det registrert skader på overflater på grunnmuren, noe som gir TG2. Slike overflateskader er ofte av kosmetisk eller mindre alvorlig karakter, men kan over tid utvikle seg dersom de ikke følges opp. Det anbefales å utbedre overflatene for å ivareta grunnmurens tilstand.



6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2



Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

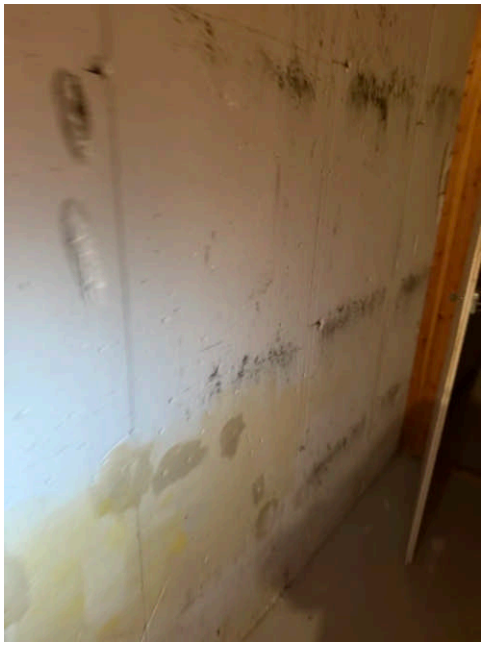
Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering **TG-2**

Boligen har kjeller med vegger og rom under terreng, og det er ikke registrert endringer av drenering eller fuktsikring etter byggeår. Ved befaring ble det observert punktvis avflassing av maling/puss samt utfelling av salt-/kalkutslag på kjellervegg. Dette er tegn på fukt i konstruksjonen og indikerer at fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjon. Dersom forholdet ikke følges opp, kan fuktbelastningen vedvare og over tid gi ytterligere nedbrytning av overflater og konstruksjon.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak.
TG2 settes på bakgrunn av dette





6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt, da veggen består av betong uten innvendig utforing. Det foreligger derfor ingen lukket konstruksjon hvor hulltaking er relevant.

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

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under 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-2**

Det er registrert punktvis avflassing samt utfelling av salt-/kalkutslag på murflater, som er tegn på fukt- eller saltvandring i konstruksjonen. Rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da gjennomførte undersøkelser kun gir informasjon om undersøkte områder og ikke utelukker skjulte skader. Dersom forholdene ikke følges opp, kan det over tid medføre ytterligere nedbrytning av murflatene og økt risiko for fuktrelaterte skader.
TG2 settes på bakgrunn av ovennevnte forhold. Vurderingen må sees i sammenheng med punktet «Fuktsikring og drenering».

6.5 Terrengforhold — TG-1

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

Oppsummering	TG-1

6.6 Yttervegg og fasade TG-2







Type fasade/kledning	Stående kledning, Liggende kledning, Pusset fasade

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen
- Stedvis råteskader i kledning

Oppsummering TG-2

Boligens fasade består av stående og liggende trekledning samt pusset fasade. Det er ikke kjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det registrert manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen, manglende musetetting i nedkant av kledningen samt stedvis råteskader i kledningen. Utilstrekkelig lufting gir redusert uttørking og økt risiko for fuktopphopning, og manglende musetetting kan gi skadedyr tilgang til konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes videre utvikling av råteskader og behov for utskifting av berørte kledningspartier.
TG2 settes på bakgrunn av nevnte forhold

6.7 Vinduer og dører TG-2



Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	Datostempling fra 1972 og 1982

Hvem har utført arbeidet?	ukjent

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Registrerte avvik

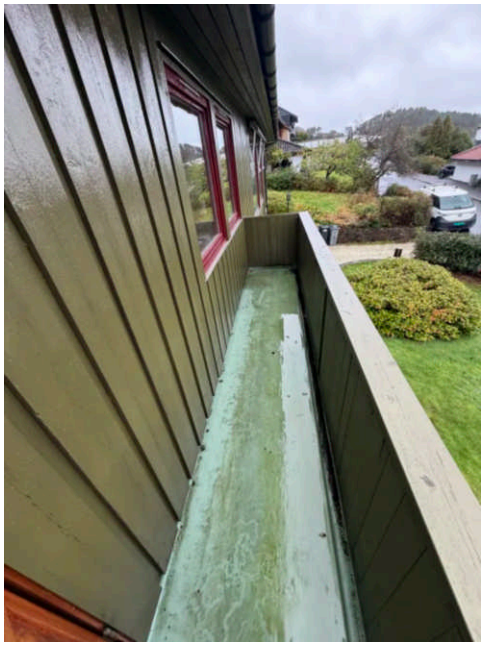
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering **TG-2**

Vinduene har 2-lags isolerglass med datostempling fra 1972 og 1982, og isolerglassrutene er dermed eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon. Flere karmer fremstår værslitte med behov for vedlikehold i form av overflatebehandling, og det er observert lokale fuktmerker og punktvise skader på overflatebehandlingen, men uten tegn til nedbrytning. Manglende vedlikehold kan over tid føre til ytterligere forvitring og fuktinntrengning i karmene, og eldre isolerglass må påregnes å kunne punktere. Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å ivareta vinduenes tilstand.

TG2 settes på bakgrunn av nevnte forhold og alder.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-2



Type **Balkong**

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

Registrerte avvik

- Redusert fall eller avrenning til sluk/avløp

Oppsummering **TG-2**

Boligen har balkong, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det påvist redusert fall eller avrenning til sluk/avløp. Dette kan medføre at vann blir stående på overflaten, med økt risiko for fuktbelastning på konstruksjonen over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning.
TG2 settes på bakgrunn av nevnte forhold

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2



Type konstruksjon **Kaldt loft (uinnredet), Innredet loft**

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

Registrerte avvik

- Observert spor etter skadedyr





Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen omfatter kaldt, uinnredet loft og innredet loft. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det observert spor etter skadedyr på loftet. Slike spor kan indikere pågående eller tidligere aktivitet, og dersom forholdet ikke følges opp, kan det medføre risiko for skade på konstruksjon og isolasjon. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig for å avklare omfang og behov for tiltak.

TG2 settes på bakgrunn av dette

6.10 Taktekking TG-2

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ca 2010-2015 i følge selger**

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av takstein og er inspisert fra bakken. Ifølge selger ble det foretatt endringer i perioden ca. 2010–2015. Det er registrert mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Manglende renhold kan over tid redusere tekkingens avrenningsevne og levetid. Det anbefales rengjøring av taktekkingen samt jevnlig vedlikehold.

TG2 settes på bakgrunn av dette

6.11 Renner og nedløp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010-2015 i følge selger
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Skorstein over tak — TG-1



Inspisert fra	Fra bakken
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010-2015 i følge selger
Oppsummering	**TG-1**

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

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

Registrerte avvik

- Manglende produktdokumentasjon for ildsted, eller udokumenterte endringer på anlegget

Oppsummering **TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på ildstedets/skorsteinens tilstand eller eventuelle tidligere kontroller. Ildsted og skorstein er ikke kontrollert utover en enkel visuell besiktigelse, da nærmere vurdering krever særskilt fagkompetanse.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av kommunalt feiervesen/brannforebyggende avdeling eller annet kvalifisert fagpersonell for vurdering av tilstand og sikkerhet.

6.14 Kjøkken: 1 etg







Overflater og innredning

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

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av enkel standard med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder og standard, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert nevneverdige skader eller avvik ved befaringen. Fuktsøk i området ved oppvaskbenk indikerte ikke unormale fuktverdier.

Ingen avvik registrert.

Registrerte avvik

- Alder og registrerte fuktmerker i sokkel

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning av enkel standard med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og standard. Det er registrert små fuktmerker i sokkel under kjøkkeninnredningen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktsøk i området ved oppvaskbenk.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte fuktmerker i sokkel på kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med utblås ut yttervegg

Oppsummering avtrekk **TG-1**

6.15 Kjøkken: 2 etg

Overflater og innredning

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

Beskrivelse

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

Kjøkken fremstår i eldre stand med enkle modifikasjoner som utskifting av benkeplate og hvitevarer. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er greit vedlikeholdt og fremstår i grei stand med normal bruksslitasje.

Ingen avvik registreres.

Registrerte avvik

- Alder og bruksslitasje.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av alder på kjøkkeninnredning

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.16 Innvendig trapp TG-1

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

Oppsummering	**TG-1**

6.17 Toalettrom



Toalettrom/innredning

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

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og servant.
Gulvet har belegg, og veggene har tapetserte plater.

Registrerte avvik

- Rustdannelse og fuktmerker





Oppsummering toalettrom/innredning	TG-2

TG2 settes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje. Det er registrert rustdannelse under servant samt mindre, overfladiske fuktmerker på veggplate ved servant. Merkene vurderes å skyldes vannsøl/sprut ved normal bruk over tid. Det er ikke registrert tegn til pågående lekkasje.

Ventilasjon

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

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Toalettrommet ventileres naturlig ved hjelp av oppdriftsventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Naturlig ventilasjon gir begrenset og lite styrbar luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk, og dette gis TG2. Manglende effektiv ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning i rommet.

6.18 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

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 — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten anmerkning. Rørene har på grunn av alder nådd et stadium hvor fremtidig funksjon er usikker, og det gis TG2 av denne årsak.

Det må forventes at vannledningene vil kreve utskifting innen overskuelig tid, og det anbefales å ta høyde for dette ved fremtidig vedlikehold.

6.20 Elektrisk



Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår, sikringskap oppgradert i 2009. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i gang ved boder.

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?	**Nei**

Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid i 2009

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?	**Nei**
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**

Selges som dødsbo

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Selges som dødsbo

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår, med sikringsskap oppgradert i 2009 med automatsikringer, plassert i gang ved boder. Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i 2009, og kursfortegnelse er til stede. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstod tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Boligen selges som dødsbo, og spørsmål til eier om utløsning av sikringer og eventuelle branntilløp er derfor ikke besvart.

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. Anlegget er av eldre dato og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

6.21 Varmtvannsbereder TG-2



Volum (liter)	198
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2002

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen har et volum på 198 liter og ble montert i 2002. Berederen har dermed nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med økende alder, og det må påregnes utskifting i nær fremtid.

6.22 Varmesentral TG-2



Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Varmepumpe fra TOSHIBA

Registrerte avvik

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service

Oppsummering **TG-2**

Boligen har installert luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service, eller det er mer enn to år siden sist utførte service. Manglende jevnlig service kan på sikt redusere varmepumpens effektivitet og levetid, og øker risikoen for driftsproblemer. Det anbefales å få utført service av kvalifisert personell samt etablere rutine for regelmessig vedlikehold.

TG2 settes på bakgrunn av dette

6.23 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

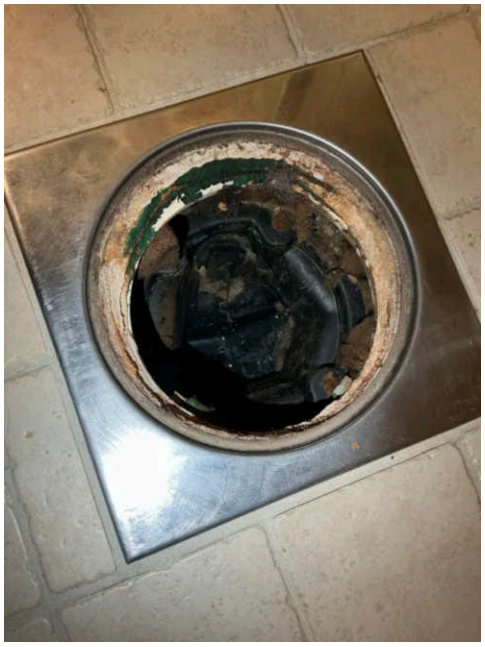
Registrerte avvik

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører
- Tilluftsventiler lar seg ikke åpne eller justere

Oppsummering	TG-2

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer. TG2 settes på bakgrunn av dette

6.24 Våtrom: 1 etg







Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Våtrommet har hovedsaklig belegg på gulv, og veggene er utført med fliser og slette plater. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant og gulvmontert toalett.

Registrerte avvik

- Levetid for våtrom har passert

Oppsummering	TG-3

TG3 settes på bakgrunn av våtrommets alder og at forventet levetid for flere av konstruksjonene og overflatene er overskredet. Våtrommet har behov for total oppgradering og vurderes ikke å være egnet for dagens normale bruk og fuktbelastning uten økt risiko for skader.

Ved en total oppgradering må det påregnes fornyelse av tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjoner. Inntil oppgradering er utført, foreligger det økt risiko for at vann og fukt trenger inn i konstruksjonene, med fare for følgeskader som råte- og soppskader. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er ikke kjent og kan ikke avklares uten ytterligere undersøkelser.

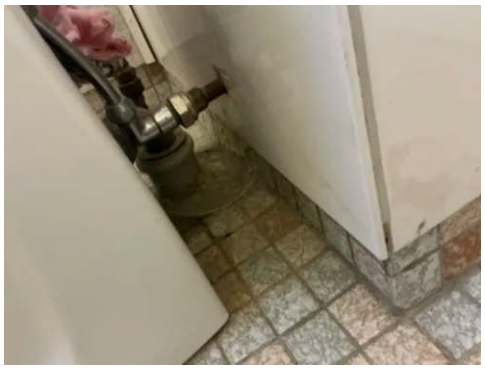
Kostnadsestimat	**Over 500 000**



6.25 Våtrom: 2 etg









Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv, og veggene er utført med våtromsplater og fliser.
Rommet er innredet med dusjhjørne, bidé, servant og gulvmontert toalett.

Registrerte avvik

- Levetid for våtrom har passert

Oppsummering **TG-3**

TG3 settes på bakgrunn av våtrommets alder og at forventet levetid for flere av konstruksjonene og overflatene er overskredet. Våtrommet har behov for total oppgradering og vurderes ikke å være egnet for dagens normale bruk og fuktbelastning uten økt risiko for skader.

Ved en total oppgradering må det påregnes fornyelse av tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjoner. Inntil oppgradering er utført, foreligger det økt risiko for at vann og fukt trenger inn i konstruksjonene, med fare for følgeskader som råte- og soppskader. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er ikke kjent og kan ikke avklares uten ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

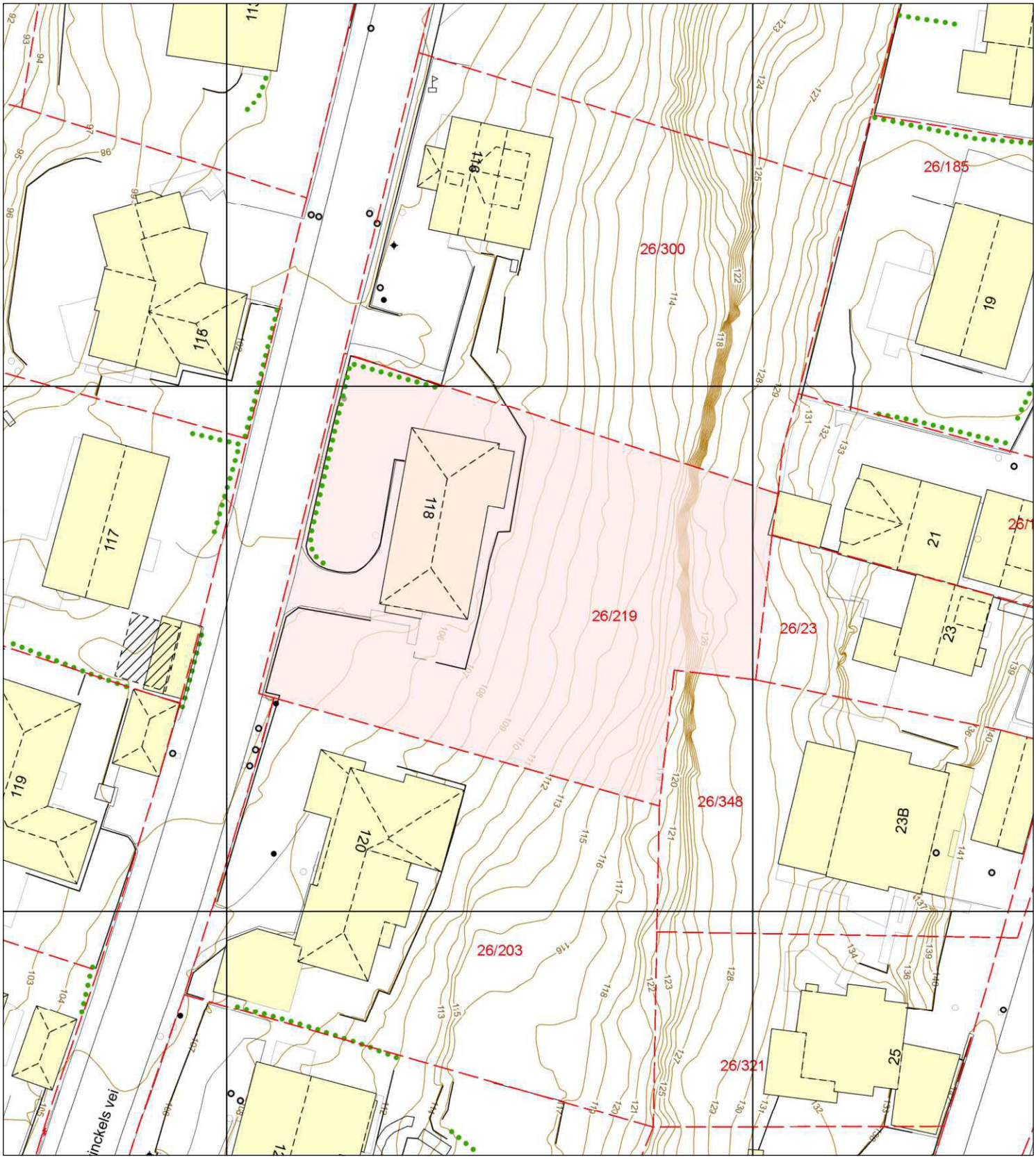
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/219/0/0
Adresse: J. L. Mowinckels vei 118, 5145 FYLLINGSDALEN

N



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00293
Addresse	J. L. Mowinckels vei 118		
Postnr.	5145	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Bjarne Møller		

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

Avdødes navn:

Randig Oddbjørg Dale

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Bjarne Møller

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 30.09.2026

Signert av *Bjarne Møller*

Initialer selger: B M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 26/219/0/0
Utlistet 08. 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
259003690	Grunneiendom	0	Ja	1 361,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		88,9 %
4480000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.02.1979		11,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	47,2 %

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
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-
15580000	30	FYLLINGSDALEN. ROSENLUND, KROHNEGÅRDEN OG DELER AV NILS LANGHELLES VEI	3	199705400

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
26/215	139208226-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	18.03.2026	202600564
26/94	300630430	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.06.2017	201715587
26/202	139791304-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.07.2023	202223998
26/34	139207084-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.11.2023	202316006

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. 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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

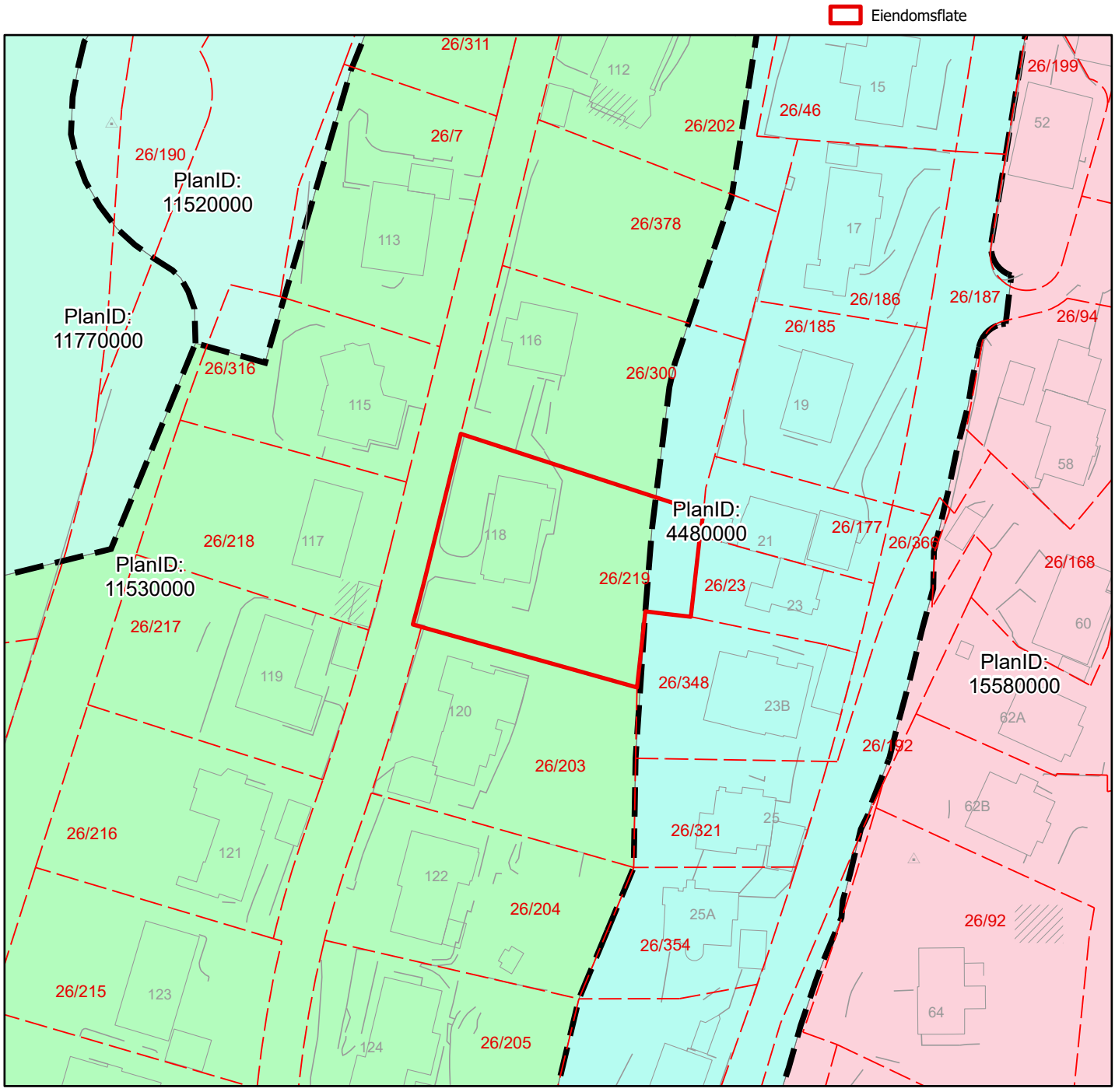
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/219/0/0
Dato: 08.10.2026 Adresse: J. L. Mowinckels vei 118

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11530000,4480000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

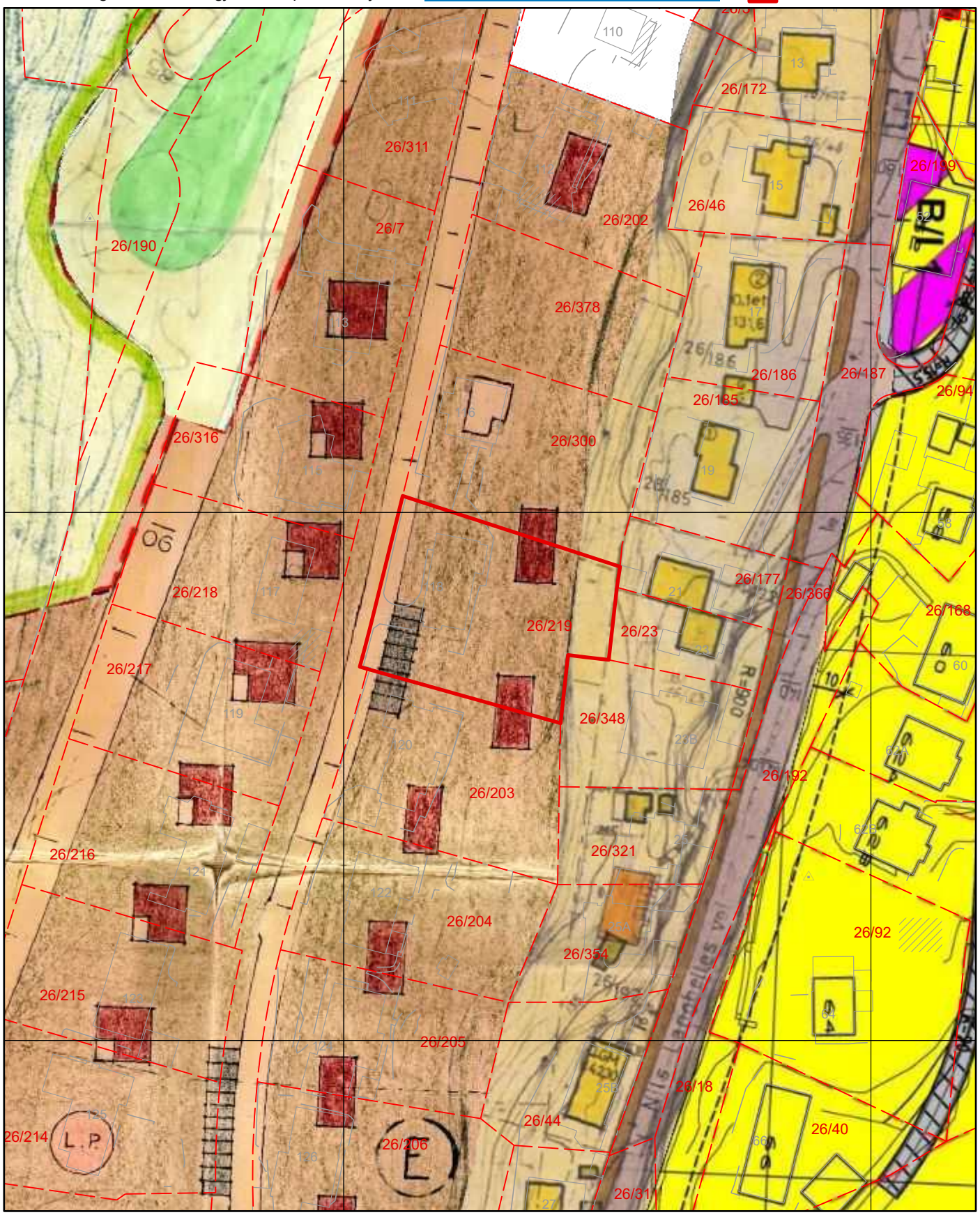
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/219/0/0
Dato: 08.10.2026 Adresse: J. L. Mowinckels vei 118

N

PlanID(er): 11530000,4480000

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

Eiendomsflate



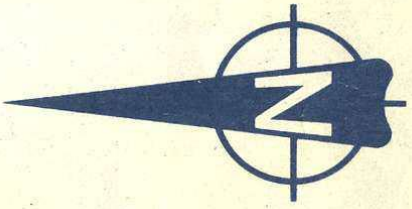
Fylkesrådmannen i Hordaland
29 SEPT. 1978
Plan- og utbyggingsavdelinga

BYGGEOMRÅDER
- industri
- bolig
- forretning

TRAFIKKOMRÅDER
- kjörevei off.
- gangvei off.

ANDRE BESTEMMELSER
- småhus
- kjørevei, felles
- gangvei, felles
- garasje parkering
- eksist. beb. som beholdes
- eksist. beb. som bortreguleres
- fellesareal, lek

- Planens begr. linje
- formålsgrense
- tomtegrense reg.



0 10 20 30 40 50 m.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
28. FEB 1979
Arkiv 5044
Saksb. Halvorsen
Br. 1 eks

FYLLINGSDALEN BOLIGFELT XII
Område langs vei 975
Forslag til reg plan

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000		
Arkiv nr. P. 1.448	Tegn. nr.	

Planl.
Tegn. RS
Dato 3-10-77
Rev. 20-1-78, 1-5-78, 12-1-79

Det bekreftes at planen er i samsvar med byggings-rådets vedtak av 10. mars 1978 og 23. juni 1978.

R. 1. 448

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

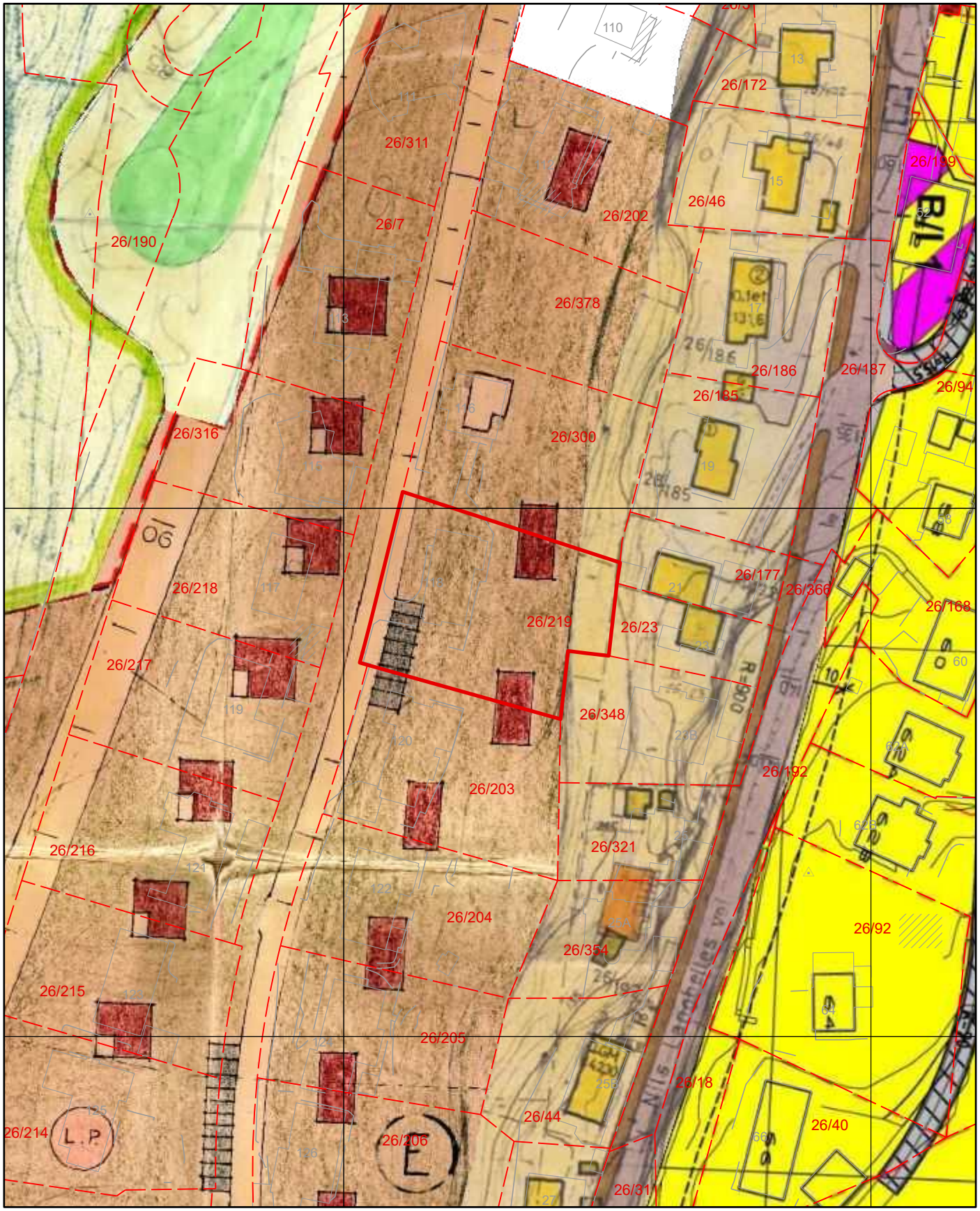
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/219/0/0
Dato: 08.10.2026 Adresse: J. L. Mowinckels vei 118

N

PlanID(er): 11530000,4480000

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

Eiendomsflate



FYLLINGSDALEN
BOLIGFELT XI

R.2.J-nr. 2502 / 1966
R.2.J-nr. 1565 / 1967

REGULERINGS PLAN

KOMM.DEP.TET. 04546 13.7.67 D.

KOMM.DEP.TET. 01699 8.3.67 D.

FRITTLIGGENDE	ENEBOLIGER	65
EN-ETASJES	REKKEHUS	150
TO-ETASJES	REKKEHUS	189
LEILIGHETER		404

Bilag II

Det bekreftes at kartet er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i byplanrådets möte den 28-10-1966

Byplansjefen i Bergen den 17 november 1966

STR. 1042 66 Dato 9/6-1967

TURVEG

GANGSTI

LEKEPLASS MED LEKELEDER L.P M/L.

APPARAT-LEKEPLASS APP L.P

LOKALE LEKEPLASSER L.P.

DAGHJEM / MØTELOKALE D.H./M.L.

BALL-PLASS 20M x 40M B.P. 20x40

BALL-PLASS 30M x 60M B.P. 30x60

Jon Lindström
sign.

Byplansjefen i Bergen		
AJOURFÖRT		
Dato	Dato	Dato

ARKITEKTER MNAL JON OG CLAUS LINDSTRØM, BERGEN 8 JUNI 1966
KORRIGERT 24 OKT. 1966

R. 1. 153-01

R-1. 153

Kommuneplanens arealdel

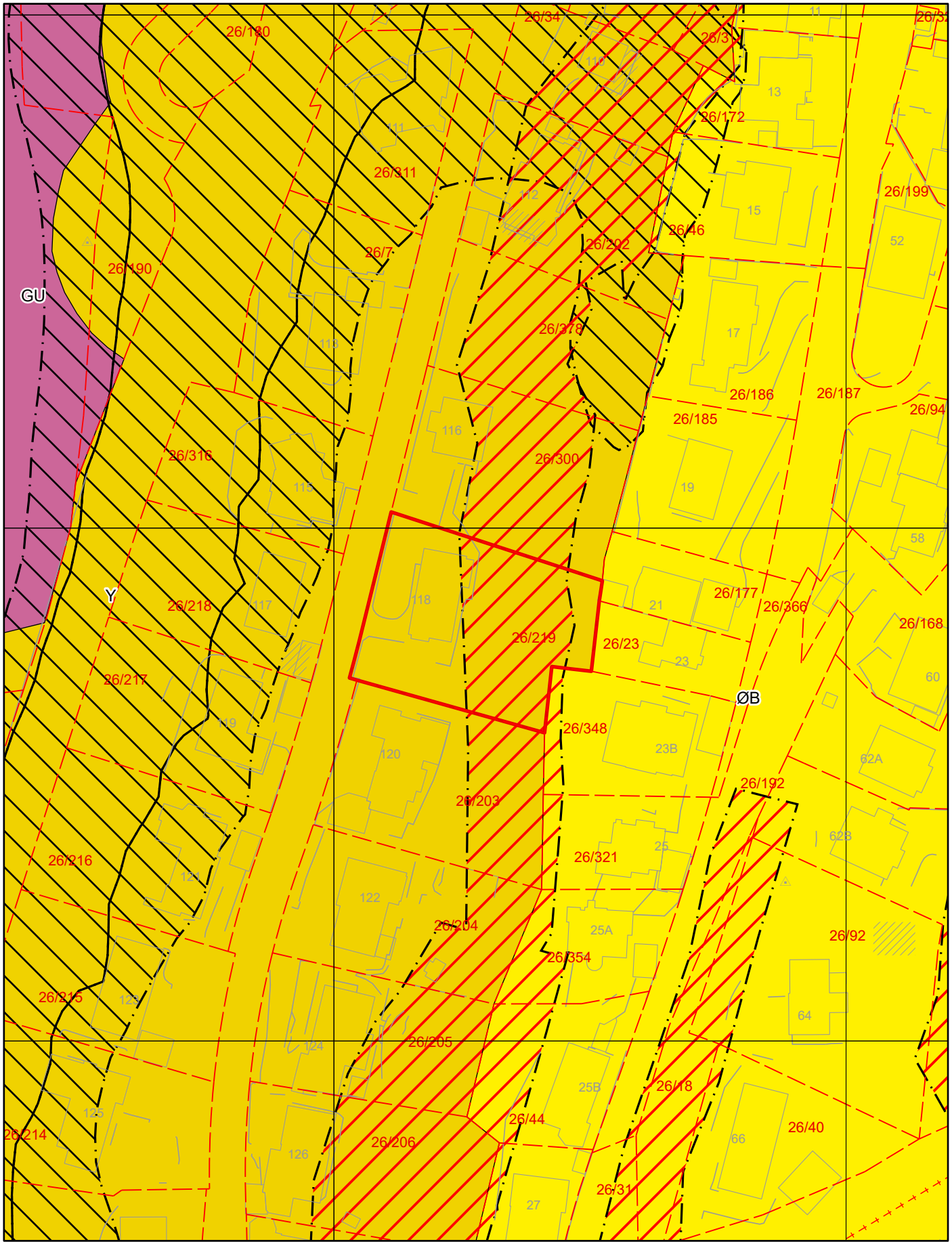
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 26/219/0/0
Adresse: J. L. Mowinckels vei 118

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - tunnel - fremtidig

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grav- og urnelund



Adresse	
J. L. Mowinckels vei 118, 5145 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369815**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139208293**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **219**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **233,77**

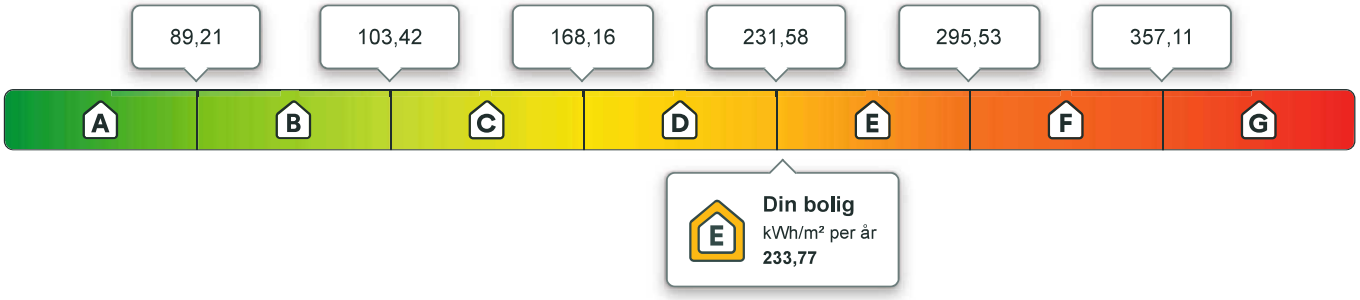
J. L. Mowinckels vei 118, 5145 FYLLINGSDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
42 428,44	**223,31**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

J. L. Mowinckels vei 118, 5145 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

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

J. L. Mowinckels vei 118, 5145 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

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: 8-26-00293
Adresse: J. L. Mowinckels vei 118, 5145 Fyllingsdalen
Betegnelse: Gnr. 26, Bnr. 219, 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 19.10.2026

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