NORDVIK

Klauvarinden 51

4 soverom | 278 kvm | Enebolig



Velkommen til

Klauvarinden 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
82	Vedlegg
88	Egenærklæringsskjema
93	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
127	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2025









Nøkkelinformasjon

Eventyrlig eiendom med særpreget arkitektur! Garasje, hybel, frodig hage & stabbur. 4 sov, 3 bad & stuer. MÅ SEES!

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**188 600,-**
Totalpris	**7 678 600,-**
BRA-i	**278**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Et hjem med sjel, varme og gjennomført arkitektur. Her bor du omgitt av naturen, med torvtak, stein og treverk som smelter naturlig inn i omgivelsene. Solrike uteplasser, frodig hage og nydelig utsikt mot fjorden gir en ro og atmosfære som må oppleves. Et unikt hjem for deg som verdsetter særpreg, kvalitet og harmoni.

- Magiske solforhold (midtsommers) og praktfull sjøutsikt
- Nydelige uteområder med stabbur, hage og flott beplantning
- Garasje på 33m²
- Hybel
- 4 soverom, 3 stuer & bad + separat vaskerom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning + flere peiser
- Varmepumpe
- Gode oppbevaringsmuligheter

- 7 minutter gange til busstopp med 8 linjer
- Enkel tilgang til sjø
- Naturskjønt med flere turmuligheter

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm





IMOTIV.NO

Klauvarinden 51

1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











- Kjøkkeninnredning fra Jeving med malte, profilerte fronter i en nydelig blåtone og benkeplate i heltre -





- Dette nydelige kjøkkenet har en spesiell utforming, dekorative utskjæringer på kjøkkenfrontene og håndmalte detaljer i himling -

- Den åpne løsningen gjør matlagingen til en sosial aktivitet for hele familien -







- Også fra kjøkkenet kan den vakre utsikten nytes -







- En utsikt mange bare kan drømme om! -



- Fra spisestuen har man adkomst til den herlige uteplassen -











- Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp -





- Her har man rikelig med lagringsplass i skuffer og skap, og en langstrakt benkeplate som gjør matlagingen til en drøm -

- Den flotte peisen gir godt med varme på kalde vinterdager og sørger for en hjemmekoselig atmosfære -





10552734776402





- Med de generøse vindusflatene får man godt med lysinnslipp som gir en luftigere romfølelse -

- Også her har man direkte adkomst til uteplassen -



- Boligen har totalt fire soverom hvor hovedsoverommet måles til 15,8m² -





- Her er det satt inn en plassbygget garderobeløsning som gir god plass til klær -

- Et soverom med særpreg -







- Helfliset baderom som strekker seg utover et areal på hele 17,5m² -





10552734776436

- To servanter er svært praktisk når man er flere -







Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



10552734776444





- Stue/kjøkken har en åpen løsning og strekker seg utover et areal på 29,5m² -



- Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre -

- De lyse farge- og materialvalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg -





10552734776454

- Helfliset baderom med behagelig varme i gulvet -









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0266/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Klauvarinden 51, 5107 SALHUS
Gnr 176, bnr 213 (ideell andel 1/1) / Gnr 176, bnr 194 (ideell andel 1/16) i Bergen kommune

Selgere
Sigrun Elin Tvedt
Helge Bakke

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 697 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1998

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 314 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 353 kvm

Beskrivelse:

Boligen
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. hall m/trapp, gang, tre boder og verksted.

Utleiedel: stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 219 kvm. Vindfang, hall m/trapp, stue, tv-stue, kjøkken/allrom, gang, mellomgang, tre soverom, to bad og vaskerom.
Total BRA: 219 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Garasje.
Total BRA: 33 kvm.

Stabbus (anneks)
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Stabbur (anneks).
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold fra morgen til kveld.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, stue, tv-stue, kjøkken/allrom, gang, mellomgang, tre soverom, to bad og vaskerom.
Underetasjen: Hall m/trapp, gang, tre boder og verksted.
Utleiedel: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

I tillegg har leiligheten garasje og stabbur (anneks).

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og i innkjørsel.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- I 2203. Innredet kjellerleilighet på 60 kvm.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Flexit gjennnvinningannlegg ble bytte i 2023.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Målingen gjennomført 2015 Det foreligger dokument, Radonsertifikat, fra Norsk Radonrådgivning.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten:
TAK:
- Saltak oppført med W-takstoler i tre med undertak av sútaksbord.
- Deler av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Takrenner og nedløp er i plast hvor noen er ført til drensrør i grunn.
- Enkelte nedløp er med kjetting.

YTTERVEGGER:
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade har stående bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med blyinnfattet glass.
- Husets hovedytterdør er en kompakt og profilert tredør i hvitmalt utførelse med blyinnfattet glass. I 1. etasje er det en dobbel og to enkle balkongdører i malt tre med 2-lags glass.
- Ytterdør til utleiedel er en kompakt og malt tredør.

OVERFLATER:
- Innvendig er det gulv av helstavs eikebord, furubord, 3-stavs eikeparkett, laminat, skiferfliser og vinylbelegg.
- Veggene har tapet, malt strie, trepanel som dels er malt, dels beiset og dels lakket, samt malt rundtømmerpanel. Felter med brystningspanel.
- Innvendige tak har trepanel som dels er beiset, dels malt og dels lakket. Stedvise partier med pyntebjelker.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:
- Støpt gulv på grunn i underetasje.
- Etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

INNVENDIGE TRAPPER:
- Fra underetasje til 1. etasje er det en tretrapp med lakkete eiketrinn.
- Malte vanger og rekkverk. Profilerte rekkverksspiler. I hovedetasjen er det er det også noen mindre avsatser med eiketrapper i mellom.

INNVENDIGE DØRER:
- Innvendig har boligen profilerte tredører som flere steder er både malt og rosemalt. I utleiedel er det hvite formpressete lettdører.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - nedløp og beslag, grunnet det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
renner/nedløp/beslag. To av nedløpene er ikke ført til rør i grunn.
- Utvendig - vinduer, grunnet det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne og det ble påvist at et av vinduene med blyinnfattet glass har sprekk i glasset.
- Innvendig - rom under terreng, grunnet det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,8 som er over akseptabelt nivå (17,5). Det kunne så langt det var mulig ikke sees noen symptomer på råte i treverk.
- Innvendig - innvendige dører, grunnet det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod i utleiedel tar i terskel.
- Tekniske installasjoner - varmtvannstank, grunnet det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift og grunnet alder.
- Tekniske installasjoner - elektrisk anlegg, grunnet det ikke har vært kontroll de siste 5 årene.
- Tomteforhold - fuktsikring og drenering, grunnet alder på drening og ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- 1. etasje bad - sluk, membran og tettesjikt, grunnet alder på membranen og sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- 1. etasje bad - sanitærutstyr og innredning, grunnet det er påvist sprekk i et speil over servanter.
- 1. etasje bad 2 - overfalter gulv, grunnet det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er også påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble med streklaser målt 12 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk. Sokkel under dusjhjørnet vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk.

- 1. etasje vaskerom - sanitærutstyr og innredning, grunnet treg avrenning i stålvask.
- Underetasje bad/vaskerom - ventilasjon, grunnet rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avvik som ikke krever ummidelbare tiltak (tilstandsgrad 2):
- Tomteforhold - terrengforhold, grunnet det er et brattberg langs eiendommens nordlige grense som skråner ned mot området på baksiden av huset. Det er et opprinnelig drenerende
sjikt mellom berget og huset.
- 1. etasje bad 2 - sluk, membran og tettesjikt, grunnet alder på membranløsningen.
- 1. etasje vaskerom - overflater gulv, grunnet det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble med streklaser målt 5 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Innvendig - overflater, grunnet det er stedvis påvist synlige skader på overfalter og i utleiedelen er det fuktskadet parkett på kjøkken og litt utover stue. Det ble utført fuktsøk der symptomene var mest påfallende, uten å kunne registrere avvik. Fukten er mest sannsynlig påført ovenfra. Stedvis krympesprekker mellom panelbordene på vegger og tak.
- Innvendig - pipe og ildsted, grunnet det mangler ildfast plate på gulv foran peis i tv-stue og foran peis på kjøkken. Denne skal stikke minst 30 cm. ut fra ildstedet. Det mangler også ildfast plate under feieluke i underetasje. Det ble ellers registrert mye sotrender langs pipe under feieluke i underetasje.
- Tomteforhold - forstøtningsmurer, grunnet det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Alle avsatser som er høyere enn 50 cm. skal etter dagens krav sikres med rekkverk e.l.
- Utleiedel - stue/kjøkken - avtrekk, grunnet det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekket som ikke bestod papirtesten.
- Underetasjen (bad/vaskerom) - overflater gulv, grunnet det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk og målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- 1. etasje bad - tilliggende konstruksjoner våtrom, grunnet hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen for både dusj og badekar grenser mot yttervegger.
- 1. etasje vaskerom - tilliggende konstruksjoner våtrom, grunnet hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg
- Underetasje - bad/vaskerom - tilliggende konstruksjoner våtrom, grunnet hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot skillevegg til hovedbolig. Denne veggen kan være en lyd/brannvegg som det ikke er tilrådelig å bore i.

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer i hovedbolig:
- Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.

Integrerte hvitevarer i utleiedel:
- Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bad: 1 bilde, dekorasjon.
- Soverom 1 bilde.
- Kontor 1 lampett, 1 lampe og 2 bilder.
- Gang: 5 bilder.
- Gjesterom: gardiner med oppheng, 1 lampe i smijern og 4 bilder.
- Gul stue: 10 puter, 1 speil utskjæringer, 9 bilder, 1 hengeskap, gardiner 4 stk, 1 speil sol gullmalt, 1 speil med gullramme, 1 lysekrone, 2 lamper, 2 lysestaker krystall, 1 lampe blank, 1 lampe gull, 1 lampe elefant.
- Kjøkken: 1 kirkelampett, 1 langeleik antikk, 3 lamper, 9 bilder, taklampe, kirkelysekrone i messing i taket og 1 veggklokke.
- Peisestue: 1 klokke antikk, 1 kirkelampett, 2 lampetter gullmalt, 1 antikk hengeskap, 1 gullmalt speil, 1 gullmalt hylle, 2 bilder og 1 hengeskap.
- Hall: 1 gulvklokke, 1 konsollspeil, 1 lampe, 1 kirkelampett, 13 bilder/malerier, 2 bilder.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Dette er en selveier bolig og kan fritt leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Hovedbadene i 1.etasje:

- Varmekabler på bad.

Bad/vaskerom utleiedel:
- Varmekabler.

Underetasje:
- Varmekabler i alle rom.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Varmepumpe i 1. etasje (hall).
- Peis med innsats for fast brensel på kjøkkenet og i tv-stuen.
- I hallen er det en stor dekorativ vedovn.
- I stuen er det en elektrisk peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 25 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 167,- pr. mnd.
Inkluderer: Det betales kr 2 000,- i året for drift av fellesareal og drift av privat avløpsanlegg.

Kommunale avgifter
Kr 9 811,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 811,- for innværende år. Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Nye Klauvarinden velforening.

Styreleder opplyser om at kostnader til velforeningen går til brøyting av vei. Kostnaden er ikke satt for det varierer etter hvor mye snø det er å brøyte. I 2024 ble det betalt ca. 7 000,- 8 000,-.

Kostnadene blir delt på 60 hus og faktureres etter hvor ofte det blir brøytet.

Andre utgifter
Utenom kommunale avgifter påløper det kostnader for byggforsikring, innboforsikring, strømforbruk, brøyting/strøing av privat vei og evt. tv/internett.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Prognose

Eiendomsskatt
Kr 11 258,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 11 258,- for innværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 814 293,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 257 171,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nye Klauvarinden Sameie, orgnr. 920 744 958

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 984 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. På eiendommen finner vi bl.a. innkjørsel o.a. arealer med belegningsstein, trapper med belegningsstein, flaggstang, plenarealer, bed, prydbusker, bærbusker o.a. beplantninger.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det ble avholdt radonmålinger i huset i 2015.
Ihht. fremvist målerapport lå målingene den gang godt under myndighetenes grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en nydelig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Salhus like før Nordhordlandsbroen.

Salhus har mange av de kvalitetene som forbindes med et godt sted å bo – nær naturområder, nærhet til sjø, familievennlige nabolag og flotte bebyggelser. Området er godt etablert og akkurat denne eiendommen har en særs attraktiv beliggenhet. Med sjøen i front kan man trygt si at man vil bo godt. Området bærer preg av god boligplanlegging. De fleste som bosetter seg her blir boende i mange år. Nabolaget har få boligomsetninger, noe som tyder på trivsel. De fleste blir boende i sine

boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Fra tomten har man fantastisk utsikt over nærområdet mot Salhusfjorden, Salhus, Frekhaug og Askøy. Bare 12 minutters gange unna finner du Tellevik idrettspark, som kan gi en aktiv hverdag til både store og små. For den turglade er det fine turmuligheter i nærområdet med bla. Salhusfjellet og Tellevikfjellet. For badenymfen kan Storåkervika nevnes - en fantastisk badestrand kort gange fra boligen.

Skoler og barnehager
5 min kjøring til Preg barnehager Hordvik
6 min kjøring til Salhus barnehage
6 min kjøring til Kidsa Hylkje
29 min gange til Salhus skole
10 min kjøring til Mjølkeråen skole
8 min kjøring til Knarvik vgs

Ellers er det kort avstand til dagligvarebutikker og en kort kjøretur til øvrige service- og fasilitetstilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - boligbygg, datert 26.08.1998.
Det foreligger melding om påbygg av garasje/carport, datert 2. januar 2001.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på stabburet.

Det foreligger ingen ferdigattest for oppføring av bygget. Det ble søkt om ferdigattest for hovedhuset, det ble ikke gitt ferdigattest. Men boligen er lovlig oppført og kan brukes uten at det foreligger ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- En del av kjøkkenet i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som gang, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Den ene boden i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som stue, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.
Eiendommen har septiktank.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Åsane, del av gnr 176, bnr 2, Klauvaneset ikrafttrådt 30.04.1990 regulert til boliger og felles avkjørsel.

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 71530000
Plannavn: Åsane, gnr 197 bnr 1 mfl, E39 Vågsbotn - Klauvaneset
Saksnr: 20316292
Statens vegvesen, i samråd med Bergen kommune, varsler oppstart av reguleringsplanarbeid for ny E39/E16 Vågsbotn – Klauvaneset. Hensikten med reguleringsplan er å sikre areal til bygging av ny 4-felts veg med nye kryssløsninger ved Vågsbotn/Birkeland og ved Klauvaneset.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 19.06.2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Gul støy: Vei støy - gul sone 2%

Hensynssoner i kommunedelplan:
- Båndlegging 99,9%.
- Gul sone T-1442 2%.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid 8590000 - Åsane. Salhus bro (Nordhordalansbrua), ny tilførselsvei.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/176/213:
07.01.1993 - Dokumentnr: 322 - Best. om vann/kloakkledn.
Felles vedl.holds plikt.
Kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommuen,Anleggsseksjonen.
A 508
Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

09.06.1995 - Dokumentnr: 13012 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1997 - Dokumentnr: 29156 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

06.05.1998 - Dokumentnr: 11339 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

06.05.1998 - Dokumentnr: 11340 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

07.10.1992 - Dokumentnr: 22446 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:176 Bnr:194
MÅLEBREV AV AREAL 984 M2. A503

07.10.1992 - Dokumentnr: 22446 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:176 Bnr:194
MÅLEBREV AV AREAL 984 M2. A503

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 164 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2025

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97712544

Megler 2
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Klauvarinden 51

Nabolaget Hordvik - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Salhus skule (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	5 min 2.1 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 675 elever, 38 klasser	10 min 5.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	17 min 10.1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	17 min 10.2 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyr... 950 elever	8 min 5.7 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	8 min 5.9 km

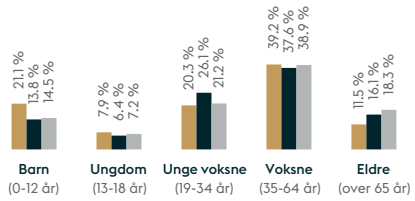
Offentlig transport

Klauvaneset Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 19.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 23.4 km
Bergen Flesland	40 min

Barnehager

Preg barnehager Hordvik (0-5 å... 58 barn	5 min 2.1 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 2.2 km
Kidsa Hylkje (0-5 år) 169 barn	6 min 4.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hordvik	2 138	814
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tellevik idrettspark	12 min
Salhus skole	5 min
MOVA Hylkje	7 min
Max Fitness Frekhaug	9 min

«Det er hjemme for meg - slapper skikkelig godt av her!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Klauvarinden 51, 5107 SALHUS
BERGEN kommune
gnr. 176, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1733 **Referansenummer:** UT1870

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

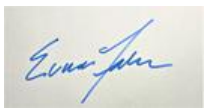
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset fremstår alderen tatt i betraktning i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er ikke kontrollert. Alle våtrom nærmer seg, ut fra alder, tid for rehabilitering, noe som bør påregnes i de nærmeste årene som kommer. Det ble påvist fukt i påført trevegg på innsiden av grunnmur. Fuktskadet parkett på kjøkken i utleiedel. Mur langs innkjørsel må sikres med rekkverk. Deler av utomhusarealene trenger oppgradering/vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Saltak oppført med W-takstoler i tre med undertak av sútaksbord. Deler av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er i plast hvor noen er ført til drensrør i grunn. Enkelte nedløp er med kjetting.

YTTERVEGGER:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med blyinnfattet glass.
Husets hovedytterdør er en kompakt og profilert tredør i hvitmalt utførelse med blyinnfattet glass. I 1. etasje er det en dobbel og to enkle balkongdører i malt tre med 2-lags glass. Ytterdør til utleiedel er en kompakt og malt tredør.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av helstavs eikebord, furubord, 3-stavs eikeparkett, laminat, skiferfliser og vinylbelegg. Veggene har tapet, malt strie, trepanel som dels er malt, dels beiset og dels lakket, samt malt rundtømmerpanel. Felter med brystningspanel. Innvendige tak har trepanel som dels er beiset, dels malt og dels lakket. Stedvise partier med pyntebjelker.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:
Støpt gulv på grunn i underetasje. Etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

RADON:
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det ble avholdt radonmålinger i huset i 2014. Ihht. fremvist målerapport lå målingene den gang godt under myndighetenes grenseverdier.

PIPE/ILDSTED:
Huset har en dobbel og en enkel elementpipe. Det ene løpet i den doble pipen benyttes til avtrekk fra kjøkken. På kjøkken og i tv-stue er det installert peis med innsats for fast brensel. I hall er det en stor dekorativ vedovn. I stue er det en elektrisk peis.

ROM UNDER TERRENG:
Flere rom i underetasje grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt nede i et hjørne på verksted. Gulvet her er av betong som er belagt med vinylbelegg. På innsiden av grunnmur er det påført trevegg som er kledd med trepanel. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,8 som er over akseptabelt nivå (17,5).

INNVENDIGE TRAPPER:
Fra underetasje til 1. etasje er det en tretrapp med lakkete eiketrinn. Malte vanger og rekkverk. Profilerte rekkverksspiler. I hovedetasjen er det er det også noen mindre avsatser med eiketrapper i mellom.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har boligen profilerte tredører som flere steder er både malt og rosemalt. I utleiedel er det hvite formpressete lettdører.

VÅTROM Gå til side

HOVEDBAD I 1. ETASJE
Eier opplyser at badet ble bygget først i 2000/1. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har lakket trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 m.m. Sluk under innfliset badekar var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Det er mest sannsynlig smøremembran under flisene, men med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har to søyleservanter, toalett, innfliset hjørneboblebad, samt dusj i nisje med glassdør.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen for både dusj og badekar grenser mot yttervegger.

GJESTEBAD I 1. ETASJE
Gjestebadet ble ihht. eier bygget i 1999/2000. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har beiset trepanel, samt fliser i våtsonen. Taket har malt trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 m.m.
I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Det er ikke mulig å se i sluken, men det antas at det under flisene er smøremebran, men med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med glasskyvedør.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt inne i garderobeskap i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 som er innenfor akseptabelt nivå..

VASKEROM:
Vaskerommet er fra husets byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malt strie. Taket har malt trepanel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 m.m.
Det er plastsluk og synlig våtromsbelegg som tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med laminert benkeplate, en stålvask, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg

BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL:
Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malt trepanel. Taket har malt trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjhjørne med glasskyvedør, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot skillevegg til hovedbolig. Denne veggen kan være en lyd/brannvegg som det ikke er tilrådelig å bore i.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN I HOVEDBOLIG:
Kjøkkenet har innredning fra Jeving med malte profilerte fronter. Dekorative utskjæringer på kjøkkenfronter. Kjøkkenvask i kompositt nedfelt i benkeplate av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN I UTLEIEDEL:
Kjøkkenet har innredning med eggehvite profilerte fronter. Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det ser ut for at deler av vannledninger i underetasje som går inn til utleiedel er i plast.
Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

V.V. TANKER:
Varmtvannstank for hovedbolig er på 287 liter og er fra byggeår.
Varmtvannstanken for utleiedel er på ca. 120 liter og er fra 2025.
Begge er plassert på en bod i underetasje hvor det er våtromsbelegg og sluk.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer i hovedbolig.
Maskinenhet av er plassert på en bod i underetasje. Luft til luft varmepumpe i hall 1. etasje. Denne opplyses å være ca. 10 år +/-.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap i hovedbolig inneholder automatsikringer med jordfeilbryter, samt 3/25 A hovedsikringer for sikringsskap i utleiedel. I tillegg 24 kurser. Sikringsskap i utleiedel inneholder minusmåler + 7 kurser inkl. for stabbur og garasje.
Utstrakt bruk av downlights i husets himlinger. Varmekabler i alle rom i underetasje, samt på begge bad i hovedetasje.

BRANNTEKNISK:
Huset er utstyrt med forskriftmessig antall røykvarslere. Disse skal være seriekoblet og tilknyttet alarmsentral (Avarn). Kunde opplyser at han innen salg skal kjøpe inn to stk. brannslukningsapparat, en til hver boenhet. Huset er også utstyrt med en brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er ihht. eier byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.
Huset har betonggrunnmur.

DRENERING:
Dreneringen er fra 1999. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Kunde opplyser at det er montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng. Denne kunne også stedvis sees stikkende opp over terreng.

FORSTØTNINGSMUR:
Langs vestsiden av innkjørsel er det en forstøtningsmur i betong og naturstein.

TERRENGFORHOLD:
Terrenget på eiendommen er skrånende og kupert.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

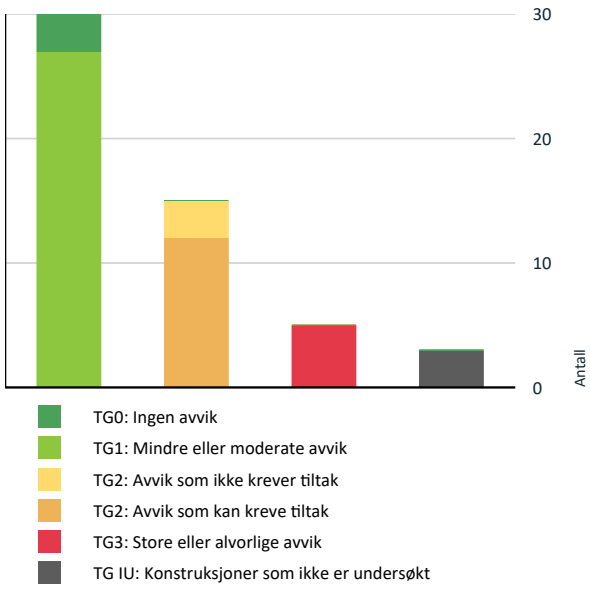
Enebolig

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

Det er mindre avvik i romanvendelse i underetasje.

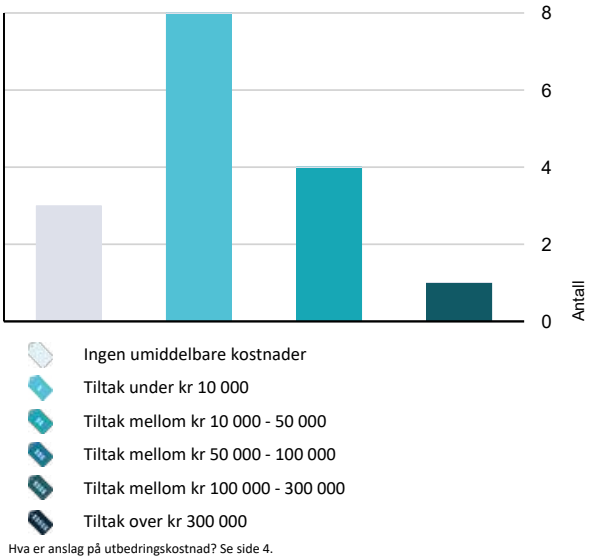
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Utleiedel: Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Eier opplyser at huset ble bygget i 1998, men tatt i bruk i 1999.

Anvendelse
Enebolig med utleiedel (ikke offentlig godkjent) i del av underetasje. Hele huset er p.t. benyttet av eiere.

Standard
God standard på husets overflater og inventar

Vedlikehold
Huset fremstår for det meste i god vedlikeholdsmessig stand med relativt lite bruksslitasje alderen tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast hvor noen er ført til drensrør i grunn. Enkelte nedløp er med kjetting.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

To av nedløpene er ikke ført til rør i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Et av nedløpene som ikke er ført til grunn

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført med W-takstoler i tre med undertak av sútaksbord. Deler av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med blyinnfattet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det ble påvist at et av vinduene med blyinnfattet glass har sprekk i glasset.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekk i et glass



Fuktskadet parkettgulv

TG 1 Dører

Husets hovedytterdør er en kompakt og profilert tredør i hvitmalt utførelse med blyinnfattet glass. I 1. etasje er det en dobbel og to enkle balkongdører i malt tre med 2-lags glass. Ytterdør til utleiedel er en kompakt og malt tredør.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av helstavs eikebord, furubord, 3-stavs eikeparkett, laminat, skiferfliser og vinylbelegg. Veggene har tapet, malt strie, trepanel som dels er malt, dels beiset og dels lakket, samt malt rundtømmerpanel. Felter med brystningspanel. Innvendige tak har trepanel som dels er beiset, dels malt og dels lakket. Stedvise partier med pyntebjelker.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist andre avvik:

I utleiedel er det fuktskadet parkett på kjøkken og litt utover i stue. Det ble utført fuktsøk der symptomene var mest påfallende, uten å kunne registrere avvik. Fukten er mest sannsynlig påført ovenfra.

Stedvis krympesprekker mellom panelbordene på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Parkettgulvet må fjernes og nytt gulv legges ned. Det er ikke mye å gjøre med krympesprekker mellom panelbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskadet parkettgulv



Eksempel på krympesprekker

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i underetasje. Etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det ble avholdt radonmålinger i huset i 2014. Ihht. fremvist målerapport lå målingene den gang godt under myndighetenes grenseverdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Huset har en dobbel og en enkel elementpipe. Det ene løpet i den doble pipen benyttes til avtrekk fra kjøkken. På kjøkken og i tv-stue er det installert peis med innsats for fast brensel. I hall er det en stor dekorativ vedovn. I stue er det en elektrisk peis.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate på gulv foran peis i tv-stue og foran peis på kjøkken. Denne skal stikke minst 30 cm. ut fra ildstedet. Det mangler også ildfast plate under feieluke i underetasje. Det ble ellers registrert mye sotrender langs pipe under feieluke i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis i tv-ste



Elektrisk peis i stue



Vedovn i hall



Peis på kjøkken

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere rom i underetasje grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt nede i et hjørne på verksted. Gulvet her er av betong som er belagt med vinylbelegg. På innsiden av grunnmur er det påføret trevegg som er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,8 som er over akseptabelt nivå (17,5). Det kunne så langt det var mulig ikke sees noen symptomer på råte i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Symptomene er mest sannsynlig en indikasjon på fukttransport i grunnmur grunnet sviktende drenering/fuktsikring.
Det kan også være kapillært oppsug fra grunnen der fuktighet trekkes opp i en grunnmur fra fuktige jordmasser under huset på grunn av kapillærkrefter fra grunn. Forholdet må undersøkes ved å fjerne trepanel i området for å kontrollere om det kan være fuktskader i treverk som jeg ikke kunne se. Området på utsiden må også undersøkes for å fastslå årsaken og omfanget av det fuktutsatte området. Det er kun satt et foreløpig kostnadsestimat uten å vite omfang av evt. utbedringer. Se også bygningsdel "Drenering".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i trevegg på innsiden av grunnmur

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Fra underetasje til 1. etasje er det en tretrapp med lakkete eiketrinn. Malte vanger og rekkverk. Profilerte rekkverksspiler. I hovedetasjen er det er det også noen mindre avsatser med eiketrinn i mellom.



En av de mindre trappene



En av de mindre trappene



En av de mindre trappene



Trapp til underetasje sett ovenfra

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte tredører som flere steder er både malt og rosemalt. I utleiedel er det hvite formpressete lettdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod i utleiedel tar i terskel

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Den aktuelle døren må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble bygget først i 2000/1. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Øvre del



Nedre del

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har lakket trepanel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 m.m. Sluk under innfliset badekar var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Det er mest sannsynlig smøremembran under flisene, men med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid for smøremembran er +/- 25 år. Det var for meg ikke mulig å inspisere sluk under det innflisete badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiden for rehabilitering av badet nærmer seg, men det er ikke lett å angi eksakt tidspunkt for det.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har to søyleservanter, toalett, innfliset hjørneboblebad med hånddusj, samt dusj i nisje med glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i et speil over servanter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprukkent speil må skiftes. Eier opplyser at hjørneboblebad må fylles ved bruk av hånddusj, men at alt annet i badekaret fungerer som det skal.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Sprukkent speil

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen for både dusj og badekar grenser mot yttervegger.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Gjestebadet ble ihht. eier bygget i 1999/2000. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har beiset trepanel, samt fliser i våtsonen. Taket har malt trepanel.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 12 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk. Sokkel under dusjhjørnet vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved neste rehabilitering, som ikke bør være langt unna, må fallforholdet utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Det er ikke mulig å se membran i sluken, men det antas at det under flisene er smøremebran, men med ukjent/udokumentert utførelse.

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

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med glasskyvedør.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt inne i garderobeskap i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 som er innenfor akseptabelt nivå..



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra husets byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket har malt trepanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 5 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved neste rehabilitering, som bør være like rundt hjørnet, må fallforholdet utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig våtromsbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med laminert benkeplate, en stålvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Treg avrenning i stålvask

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpsrør under vasken må renses.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt trepanel. Taket har malt trepanel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Utenom dusjsonen er det et motfall på 5 m.m. Sokkel under dusjhjørnet vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet står ut fra alder foran total rehabilitering. Da må fallforholdet utbedres. Frem til rehabilitering må forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjhjørne med glasskyvedør, samt opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot skillevegg til hovedbolig. Denne veggen kan være en lyd/brannvegg som det ikke er tilrådelig å bore i.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Jeving med malte profilerte fronter. Dekorative utskjæringer på kjøkkenfronter. Kjøkkenvask i kompositt nedfelt i benkeplate av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.



1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

UNDERETASJE > UTLEIEDEL: STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med eggehvite profilerte fronter. Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.



UNDERETASJE > UTLEIEDEL: STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det kunne ikke registreres noen effekt på avtrekket som ikke bestod papirtesten.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Ventilator må enten skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det ser ut for at deler av vannledninger i underetasje som går inn til utleiedel er i plast.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Nytt anlegg i 2024. Filter bør skiftes minst en gang i året. Eier opplyser at det noen få ganger, og ved store temperatursvingninger ute, kan komme kloakkluft inn i huset. Dette forsvinner ved å sette gjennvinningsanlegget på fullt en stund.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank for hovedbolig er på 287 liter og er fra byggeår. Varmtvannstanken for utleiedel er på ca. 120 liter og er fra 2025. Begge er plassert på en bod i underetasje hvor det er våtromsbelegg og sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



V.v. tank for hovedbolig.



V.v. tank for utleiedel



Tilkobling for stor tank



Tilkobling for liten tank

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer i hovedbolig. Maskinenhet er plassert på en bod i underetasje. Luft til luft varmepumpe i hall 1. etasje. Denne opplyses å være ca. 10 år +/-.





Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Sikringsskap i hovedbolig inneholder automatsikringer med jordfeilbryter, samt 3/25 A hovedsikringer for sikringsskap i utleiedel. I tillegg 24 kurser. Sikringsskap i utleiedel inneholder minusmåler + 7 kurser inkl. for stabbur og garasje. Utstrakt bruk av downlights i husets himlinger. Varmekabler i alle rom i underetasje, samt på begge bad i hovedetasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja M. Thunestvedt AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Tg 2 er ansatt på bakgrunn av anleggets alder, og at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Det ble under befaring registrert at flere downlights ikke virker. Dette skal ihht. kunde utbedres innen salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i hovedbolig.



Sikringsskap i utleiedel.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Huset er utstyrt med forskriftmessig antall røykvarslere. Disse skal være seriekoblet og tilknyttet alarmsentral (Avarn). Huset er også utstyrt med to helt nye pulverapparat á 6 kg., en til hver boenhet. I tillegg er huset også utstyrt med en brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



En av mange røykvarslere



Brannslange



To nye pulverapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ihht. eier byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1999. Huset står opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Kunde opplyser at det er montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng. Denne kunne også stedvis sees stikkende opp over terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal levetid på drenering er 20-60 år. Fukt i påført trevegg i underetasje kan være en indikasjon på sviktende drenering og/eller evt. skade i fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat er satt under bygningsdel "Rom under terreng"

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset har betonggrunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Langs vestsiden av innkjørsel er det en forstøtningsmur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Alle avsatser som er høyere enn 50 cm. skal etter dagens krav sikres med rekkverk e.l.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Terrenget på eiendommen er skrånende og kupert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er et brattberg langs eiendommens nordlige grense som skråner ned mot området på baksiden av huset. Det er et opprinnelig drenerende sjikt mellom berget og huset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må antas at det skrånende berget til tider fører mye regnvann mot plassen bak huset. Forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Eiers opplysning.

Standard
God garasjestandard

Vedlikehold
Normalt vedliklehold

Beskrivelse
Garasjen har støpt gulv. Yttervegger er oppført i betong. Himling i garasje er utført med betongdekke som er underkledd med isoporplater. Saltak antatt oppført med tresperr og tekket med torv. Yttervegger er utvendig utlektet og kledd med stående trekledning. I front er det en leddport i metall med automatisk portåpner. Ytterdør er en panelt tredør. Garasjen har innlagt strøm/belysning

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

Stabbur (anneks)



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Eiendomsverdi og kunde

Standard
God standard med dekorative utskjæringer.

Vedlikehold
Godt vedlikehold

Beskrivelse
Stabburet er fundamentert på steinsøyler på antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak antatt oppført med tresperr og tekket med torv. Ytterdør er en panelt tredør. 3 vinduer med 2-lags glass. Det er gulv av trebjelkelag som er belagt med furubord. Innvendige vegger og tak er kledd med trepanel. Stabburet har dekorative utskjæringer. Det er innlagt strøm/belysning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	219			219	
Underetasje	95			95	
SUM	**314**				
SUM BRA	**314**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue, tv-stue, kjøkken/allrom, gang, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, vaskerom		
Underetasje	Hovedbolig: hall m/trapp, gang, bod, bod 2, bod 3, verksted, utleiedel: stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Vindfang: 2,7 m²
Hall m/trapp: 29,1 m²
Stue: 39,8 m²
Tv-stue: 21 m²
Kjøkken/allrom: 39,2 m²
Gang: 6,1 m²
Mellomgang: 1,6 m²
Soverom 1: 9,1 m²
Soverom 2: 9,3 m²
Soverom 3: 15,8 m²
Bad 1: 17,5 m²
Bad 2: 5 m²
Vaskerom: 8,4 m²

Underetasje Hovedbolig
Hall m/trapp: 12,5 m²
Gang: 1,6 m²
Bod 1: 5,5 m²
Bod 2: 4,8 m²
Bod 3: 4,2 m²
Verksted: 16,9 m²

Underetasje Utleiedel:
Stue/kjøkken: 29,5 m²
Soverom: 7 m²
Bad/vaskerom: 4,4 m²
Bod: 5 m²

TAKHØYDER

1. etasje
Vindfang: 2,30 m.
Hall: 4,10 og 4,60 m.
Stue: 2,40 m. i øvre del. (skråtak i nedre del)
Tv-stue: Skråtak
Øvrige rom ble målt til +/- 2,40 m. der det er horisontal himling.

Underetasje
Hall m/trapp: 2,42 m.
Gang: 2,39 m.
Bod 1: 2,41 m.
Bod 2: 2,43 m.
Bod 3: 1,94 m.
Verksted: 2,43 m.

I utleiedel er takhøyden mellom 2,38 og 2,39 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke branndør mellom boenhetene i underetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Stabbur (anneks)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Innredet rom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	278	36
Garasje	0	33
Stabbur (anneks)	6	0

Kommentar

Enebolig — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Garasje

Stabbur (anneks)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Helge Bakke	Kunde
	Sigrun Elin Tvedt	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	176	213		0	984 m²	Målebrev	Eiet

Adresse
Klauvarinden 51

Hjemmelshaver
Helge Bakke og Sigrun Elin Tvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-vestvendt beliggende enebolig i etablert boligfelt like ved Nord-Hordlandsbruen i Åsane i Bergen kommune. Fra huset er det praktfull utsikt over Salhusfjorden mot Frekhaug på Holsnøy med fjernutsikt mot Ask på Askøy m.m. Eiere opplyser om sommersol på eiendommen fra tidlig morgen til ca. kl. 21.30. Gangavstand til offentlig kommunikasjon. Få minutters kjøring til Hordvik hvor vi finner barneskole, barnehage og dagligvarebutikk. Med bil bruker man ca. 10 min. til Åsane senter med alle sine butikker og servicetilbud og ca. 20 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat vei gjennom feltet.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På eiendommen finner vi bl.a. innkjørsel o.a. arealer med belegningsstein, trapper med belegningsstein, flaggstang, plenarealer, bed, prydbusker, bærbusker o.a. beplantninger.

Det ble registrert stedvis ustabilt underlag under arealene med belegningsstein. De samme arealene var også tildels tilgrodde (se vedlagte bilder)

Tinglyste/andre forhold

Huset er i eiendomsregisteret registrert som en enebolig. Utleiedel har da mest sannsynlig ikke offentlig godkjennelse som egen boenhet. Ellers ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kursfortegnelser		Plassert i respektive sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eiere		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Målebrev	07.10.1992		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.1997		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.09.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Radonsertifikat	29.11.2014	Fra Norsk Radonrådgivning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UT1870

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



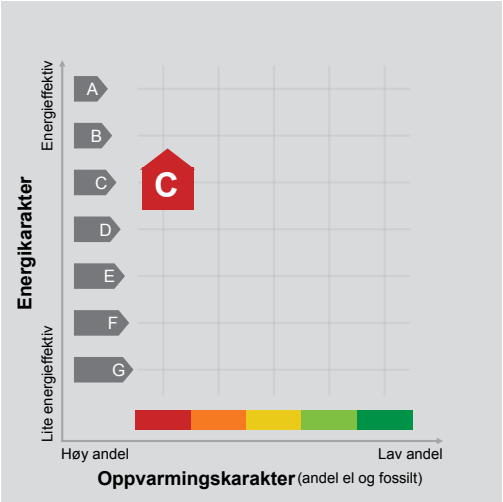
Eksempel på tilgrodde arealer med belegningsstein



Eksempel på ustabilt underlag under belegningsstein

ENERGIATTEST

Adresse	Klauvarinden 51
Postnummer	5107
Sted	SALHUS
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9577785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182195
Dato	20.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	353
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
19-0266/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klauvarinden 51, 5107 SALHUS

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sigrun Elin Tvedt, Helge Bakke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7979925
Forsikret i: Trygg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad/ våtrom ar fra byggeperioden 1998

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: I 2203. Innredet kjellerleilighet på 60 kvm.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Flexit gjennnvinningannlegg ble bytte i 2023

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen gjennomført 2015 Det foreligger dokument, Radonsertifikat, fra Norsk Radonrådgivning

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0266/25

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 176/213/0/0
Utlistet 10. september 2025

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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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
261451323	Grunneiendom	0	Ja	984,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8710000	30	ÅSANE. GNR 176 BNR 2, KLAUVANESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.04.1990	190611545	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8710000	110 - Boliger	91,4 %
8710000	710 - Felles avkjørsel	8,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8710001	31	ÅSANE. GNR 176 BNR 2, TELLEVIK, MINDRE VESENTLIG ENDRING	190230461	21.08.1992
8710003	31	ÅSANE. GNR 176 BNR 194, TELLEVIK, KLAUVANESET	200015327	15.11.2000
8710002	31	ÅSANE. GNR 176 BNR 194, TELLEVIK, MINDRE VESENTLIG ENDRING	190230680	11.11.1992

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71530000	34	ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESET	202316292	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	2,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61200000	Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.06.2022	99,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
61200000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	99,9 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61200000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	99,9 %
61200000	KpStøySone	H220_3	220 - Gul sone T-1442	2,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8590000	30	ÅSANE. SALHUS BRO (NORDHORDLANDSBRUA), NY TILFØRSELSVEI	3	190711187

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
176/91	172920276-1	Underbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	09.12.2009	200918245

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. september 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 176/213/0/0
Dato: 10.09.2025 Adresse: Klauvarinden 51

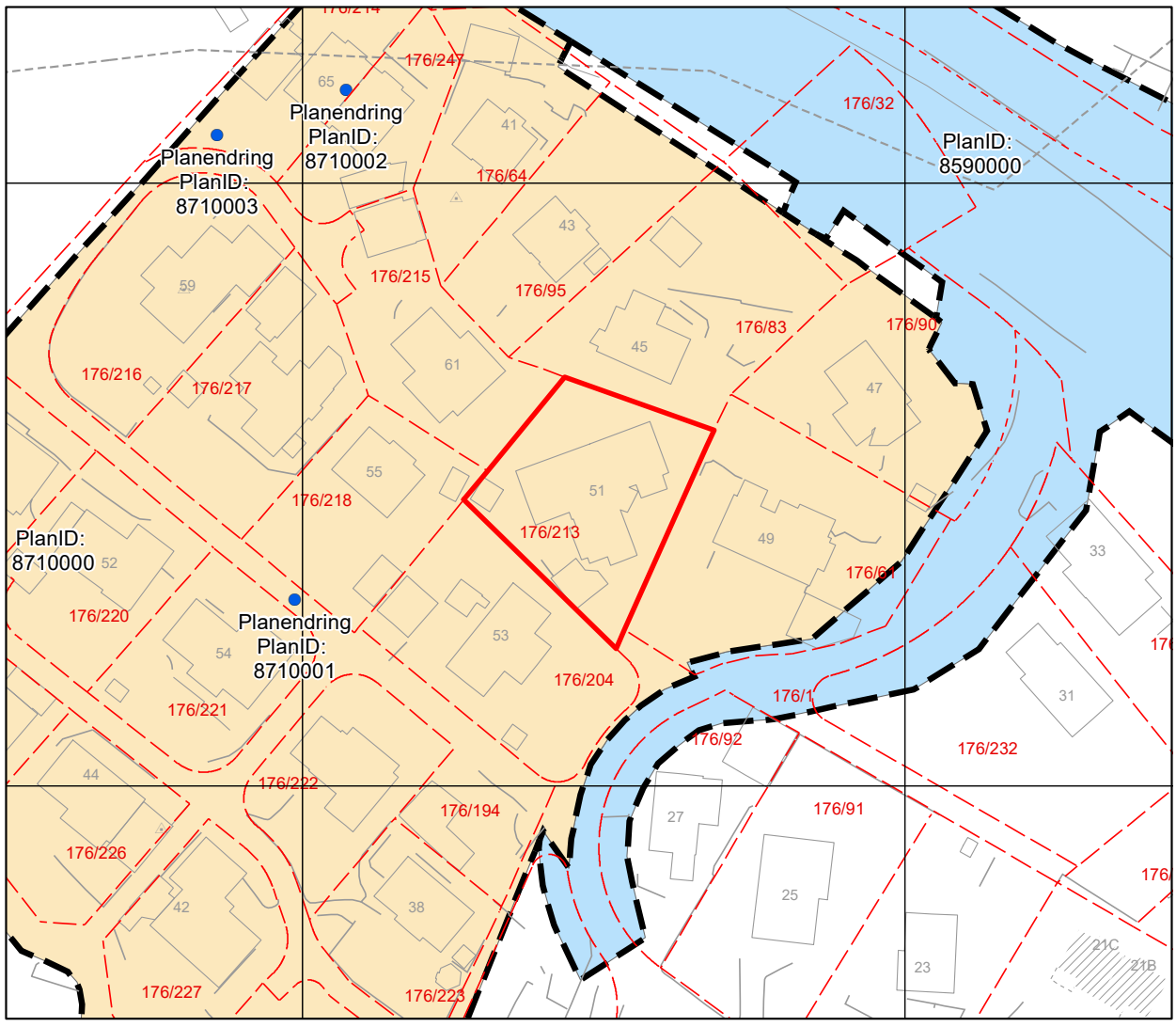
N

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:
8710000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



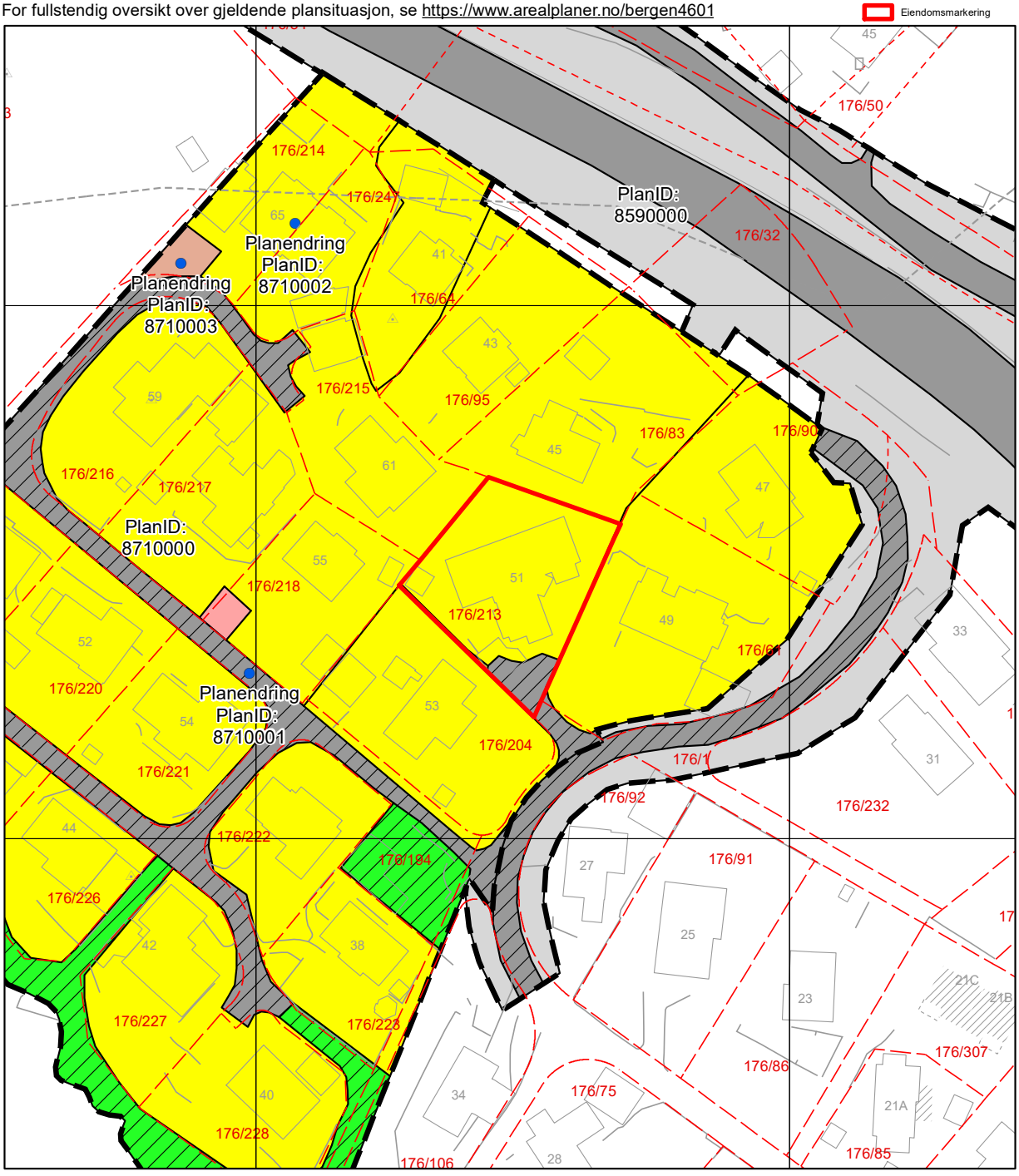
BERGEN KOMMUNE

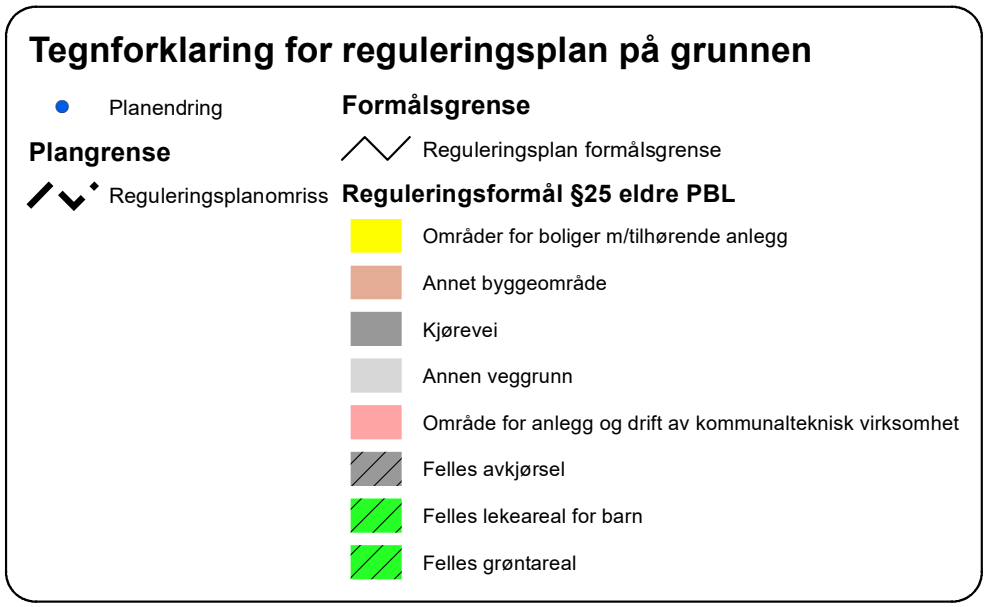
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 176/213/0/0
Dato: 10.09.2025 Adresse: Klauvarinden 51

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen
Planendring
Plangrense
Reguleringsplanomriss
Formålsgrense
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsformål §25 eldre PBL
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Annet byggeområde
Kjørevei
Annen veggrunn
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel
Felles leke areal for barn
Felles grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

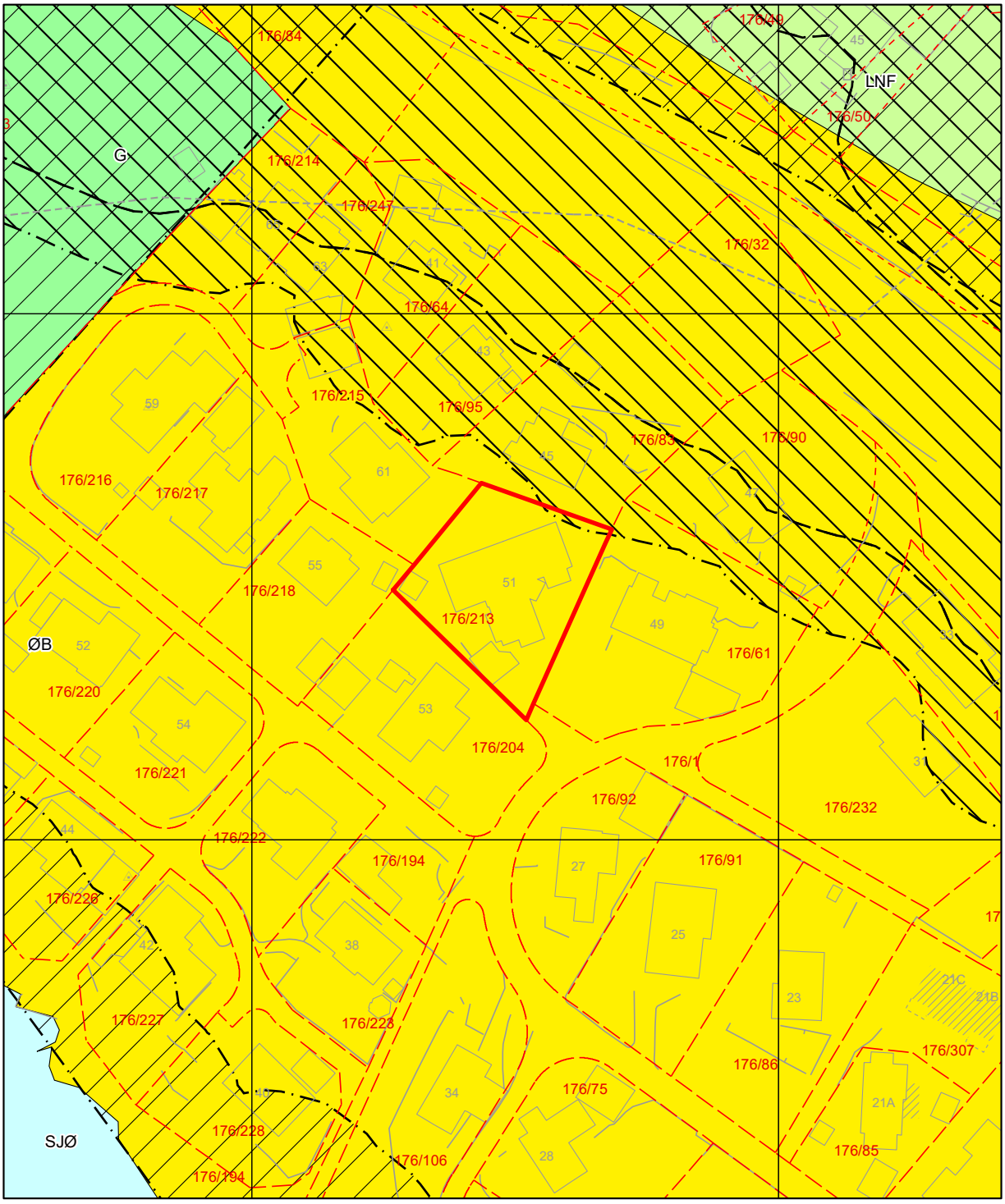
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.09.2025

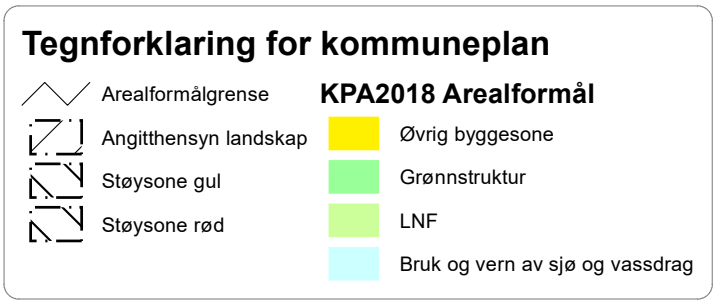
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 176/213/0/0
Adresse: Klauvarinden 51

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn landskap
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF
Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.09.2025

Arealplan-ID: 61200000
Gnr/Bnr/Fnr: 176/213/0/0
Adresse: Klauvarinden 51

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Hovedveg, fremtidig


Byggegrense


Arealformålgrense


Kdp Angitthensyn landskap


Kdp Angitthensyn kulturmiljø


Kdp Båndleggingssone


Kdp Støysone gul


Kdp Støysone rød

KDP Arealformål-PBL 2008

LNF (N)


Bebyggelse og anlegg (N)

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 176 **Bruksnr.:** 213
Adresse: Klauvarinden 51, 5107 SALHUS
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

Helge Bakke
Klauvarinden 46

5086 Salhus

Vår ref.MK/ag
SNR. 973527

Bergen, 4.november 1997.

Byggeplass:Klauvarinden 51
Byggherre:Helge Bakke
Anmelder:

Eiendom:175/213
Adresse:
Adresse:

Arbeidets art:tilbygg bolig

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens pgf. 86 a mottatt 04.08.97.

Det er ikke registrert protest fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider.

Etter det man kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og man har således ingen merknad til at arbeidene utføres.

Anmelder er imidlertid ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er byggherrens ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ruth Gaalaas

for Malvin Klementsen
overing.

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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

JOSTEIN MONSTAD
OPPETVEITEN 65
5262 ARNATVEIT

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 31.07.97 Vår ref. 973527 Bergen, 01.12.97

Byggeplass: OPPETVEITEN 65 Eiendom: OPPETVEITEN 65

Byggherre: J. MONSTAD Adr.: DS

Anmelder: DS Adr.: DS

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: UTHUS

Der vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningsloven pgf. 86a mottatt

Det er ikke registrert protest fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider.

Etter det man kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og man har således ingen merknad til at arbeidene utføres.

Anmelder er imidlertid ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er byggherrens ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Arne K. Sodal

Malvin Klementsen
overingeniør

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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

KÅRE TOFT A/S
TORSTEINSVIK 0
5348 RONG

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 12.03.97 Vår ref. Snr 973119 Bergen, 22.4.1997
MK /AKS

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

Byggeplass: KLAUVARINDEN 51 Eiendom: 0-0176-0213

Byggherre : BAKKE HELGE/TVEDT SIGR Adr.: SALHUSV. 55

Anmelder : KÅRE TOFT A/S Adr.: TORSTEINSVIK 0

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Saksgrunnlag:

Eiendommen inngår i regulert boligområde, plan R 5.871.00 og skal i henhold til plan utbygges med frittstående enebolig. Omsøkte forhold gjelder oppføring av enebolig (en boenhet) i en etasje i tillegg til underetasje.

Vedtak:

Byggetillatelse for bolighus gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 12.03.97.
Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 10.04.97.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

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

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune 10.04.97. Byggeavstand til nabogrense skal være min. 4.0 meter.

- Overkant grunnmur godkjennes på cote +27,5m.

- Vannforsyning og avløpsanlegg tilknyttes private felles-ledninger i feltet. Vannforsyning fra offentlig nett.

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

- Reguleringsveg må opparbeides som vist i plan og vegretten rikres.

- Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes VA-seksjonen, rørleggerkontrollen til godkjenning.

- Bortledning/infiltrering av overvann/drensvann skal utføres slik at det ikke oppstår ulempe/skade på nedenforliggende eiendom(er).

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

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

- Trapp og balkong skal ha min. 0,9 m høyt rekkverk. Rekkverket bør ha vertikale sprosser for å hindre klatring og utføres med maks 0,1 m åpning mellom sprossene.

- Rømningsveier i bolig skal anordnes i samsvar med bygge-forskriftenes kap. 31:3 og kap. 30:7. Det må spesielt tas hensyn til rømningsmulighetene fra soverom.

- Røykpipe og ildsted skal utføres i samsvar med bygge-forskriftenes kap. 49. Montør for ildsted skal være godkjent av Bergen brannvesen.

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

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Malvin Klementsen
overingeniør

SAMEIEAVTALE

1. Parter.

Partene for nærværende sameieavtale er samtlige eiere av eneboligtomt i byggefeltet Klauvaneset under gnr. 176, bnr. 194, kjøpt fra Krohnås Eiendom A/S.

2. Sameieobjektet.

Partene har fått overlatt seg en ideell sameieandel i felles lekearealer, veiarealer og andre felles arealer som avmerket med grønn strek på vedlagte signerte kartbilag som utgjør den av denne avtale. Disse arealer sammen med de kommunaltekniske anlegg eies av tomteeierne i sameie.

Ytterligere har tomteeierne felles bruksrett til Valenveien som adkomstvei fra offentlig vei til tomtefeltet. Denne bruksrett har partene sammen med de øvrige oppsittere som har bruksrett til veien.

3. Rettigheter og plikter i sameiet.

Partene har felles rettigheter og plikter i sameiet, herunder særlig vedlikeholdsplikt for sameieobjektet, og plikter å bidra med sin forholdsmessige andel av omkostningene hertil.

Dertil plikter partene å delta i vedlikehold av Valenveien på linje med de øvrige brukere av veien.

Dersom en part unnlater å delta med pliktig andel av vedlikehold m.v., kan styret besørge vedlikeholdet utført for vedkommendes regning, etter 14 dagers forutgående varsel i rekommandert brev til vedkommende.

For så vidt gjelder forholdet til Bogen Vel, som utgjør de etablerte beboere i området aksepterer sameierne særskilt følgende forhold:

1. Bogen Vel, som er en sammenslutning av beboere i området under gnr. 76, bnr. 51, 61, 75, 85, 86, 88, 89, 91, 92, 93, 105, 106, 107, 113, 115 og 204, har rett til å legge ned spillvannsledning i grøft for planlagt hovedvannledning i felles[illegible]
Likeledes har Bogen Vel etter reguleringsplanen rett til [illegible] adkomst til sie som vist på vedlagte kart-

2. Hele strandlinjen i utbyggingsområdet skal kunne nyttes som friareal for samtlige i Bogen Vel, og disse skal ha vederlagsfri veirett til sjøen. Denne rett omfatter også gnr. 71, bnr, 1 og 5 i Åsane, Bergen.

3. Eierne under Bogen Vel skal alene ha båtfesterett ved utløpet av nåværende kloakkledning inntegnet på vedlagte kart, og ha rett til vederlagsfritt å nytte veiene i utbyggingsområdet for å komme frem til Klauvaneset.

I den utstrekning man ønsker det skal Bogen Vel etter reguleringsplanen være berettiget til å opparbeide adkomst til sjø, slik plankartet viser.

4. Der skal ikke gis noen begrensninger på bruk av lekeplass/er, og disse skal være tilgjengelig for samtlige barn i området.

5. For de rettigheter som Bogen Vel tilkommer er sameiepartene uberettiget til noe vederlag.

4. Styringsorganer.

Øverste organ for sameiet/velforeningen er sameiermøtet.

Sameiet skal daglig ledes av et styre som består av 3-5 personer etter sameiermøtets nærmere bestemmelse. Styret skal ivareta sameiets felles anliggender i samsvar med nærværende avtale, sameielovens bestemmelser og vedtak på sameiermøtet.

5. Sameiermøtet.

Det avholdes årlig sameiermøte i tidsrommet 1.2. - 1.4. hvert år. Innkalling til sameiermøtet skal skje med 8 dagers skriftlig varsel til hver av sameierne.

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet skal være skriftlig meddelt styret innen 20. januar, og medtas i innkallingen til sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap.
3. Øvrige saker nevnt i innkallingen.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Beslutningene i sameiermøtet skjer med alminnelig flertall.

Vedtak som medfører kostnader som etter forholdene i sameiet må ansees som vesentlige, samt vedtak om endringer av sameieavtalens bestemmelser treffes med 2/3 flertall, bortsett fra slik endring som er beskrevet i punkt 11, hvor det kreves enstemmig skriftlig beslutning fra samtlige sameiere for oppløsning av sameiet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann som påser at det føres protokoll for alle saker som behandles og de vedtak som treffes på sameiermøtet. Ved sameiermøtets avslutning leses protokollen opp og med-underskrives av en av de fremmøte sameiere valgt av sameiermøtet ved møtets begynnelse. Protokollen skal være tilgjengelig for gjennomsyn av samtlige sameiere.
På sameiermøtet har hver sameier 1 stemme for hver eiendom vedkommende eier.

En sameier har rett til å la seg representere ved fullmektig. Fullmektigen må i såfall fremvise skriftlig fullmakt ved møtets begynnelse.

6. <u>Ekstraordinært sameiermøte</u>

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minimum 3 sameiere skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte og med samme varsel som for ordinært sameiermøte.

7. <u>Styret.</u>

Styret, herunder styrets formann, velges av sameiermøtet. For styremedlemmene velges det 2 varamenn.

Styrets tjenestetid er 2 år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret kan gjenvelges.

8. Styremøter.

Styreformannen innkaller til styremøter og leder møtene. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør styreformannnens stemme.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

9. Sameiets utgifter.

Hver sameier hefter utad solidarisk og innad proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser med 1/14 for hver eiendom vedkommende eier.

Styret kan avkreve sameierne forskuddsvis eller a-konto innbetaling av antatte fellesutgifter på grunnlag av beregninge foretatt av styret. Det endelige beløp reguleres og avkreves/tilbakebetales overenstemmende med de faktiske utgifter.

10. Inhabilitet.

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom han har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

11. Oppløsning.

Ingen sameier har rett til å kreve sameiet oppløst.

12. Misligholdt.

Dersom en sameier misligholder sin pålagte plikt i sameiet, kan styret la det nødvendige utføres for vedkommendes regning etter 14 dagers forutgående skriftlig varsel i rekommandert brev til vedkommende.

13. Tvister.

Enhver tvist angående nærværende sameieavtale eller forhold som utspringer av denne avtale, skal med endelig virkning avgjøres ved voldgift.

Voldgiftsnemnda skal bestå av 3 medlemmer, samtlige oppnevnt av justitiarius i Bergen byrett.

14. Tinglysing.

Nærværende avtale kan tinglyses på hver sameiers eiendom og gjelder også for nye hjemmelshavere til partenes eiendommer, som gjøres til pliktig part for denne avtale.

15. Forhold til sameieloven

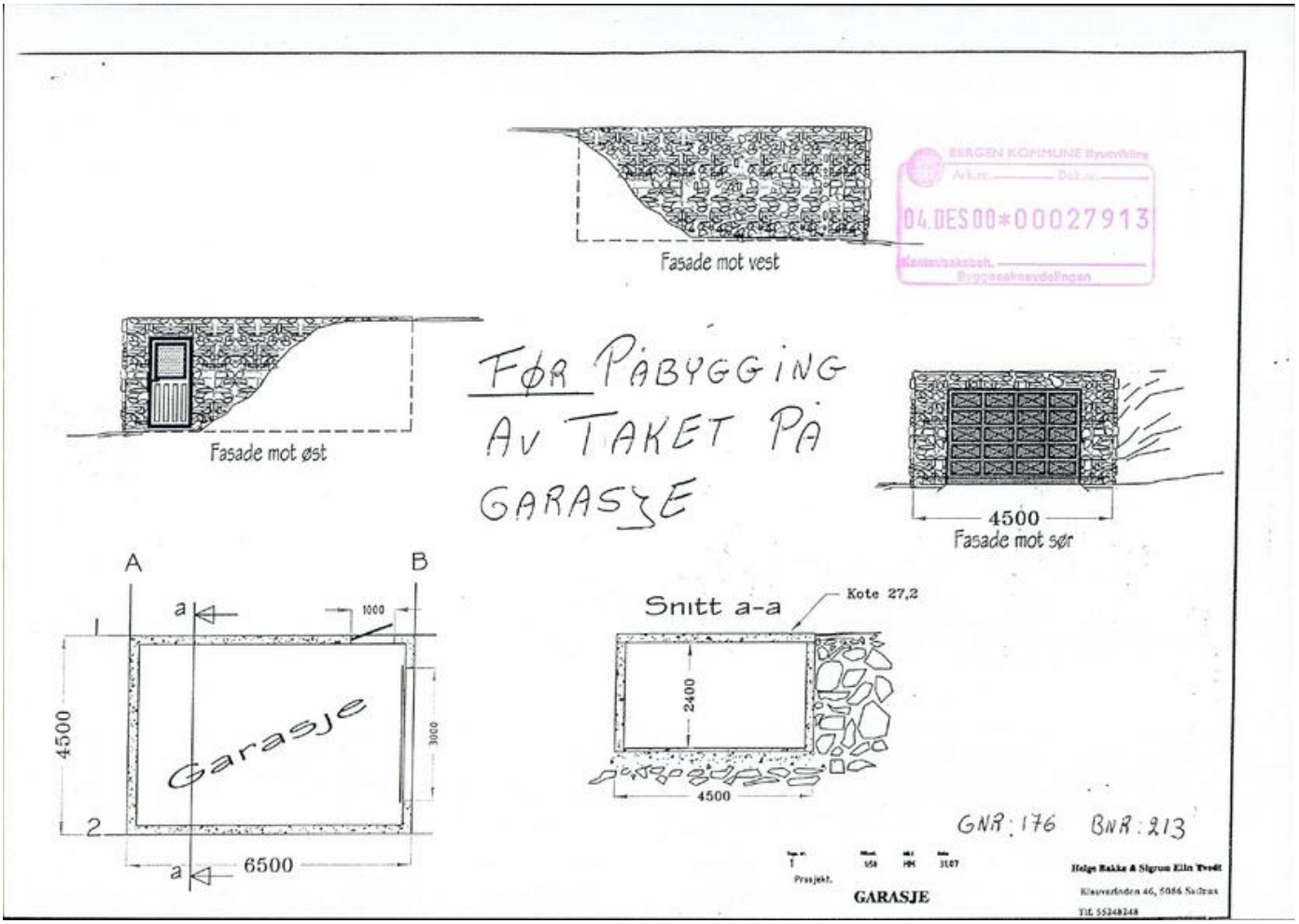
Så langt ikke annet er bestemt i nærværende avtale eller av sameiets organer innen rammene for denne avtale, reguleres sameiernes rettigheter og plikter av sameieloven av 18.juni 1965 nr. 6.

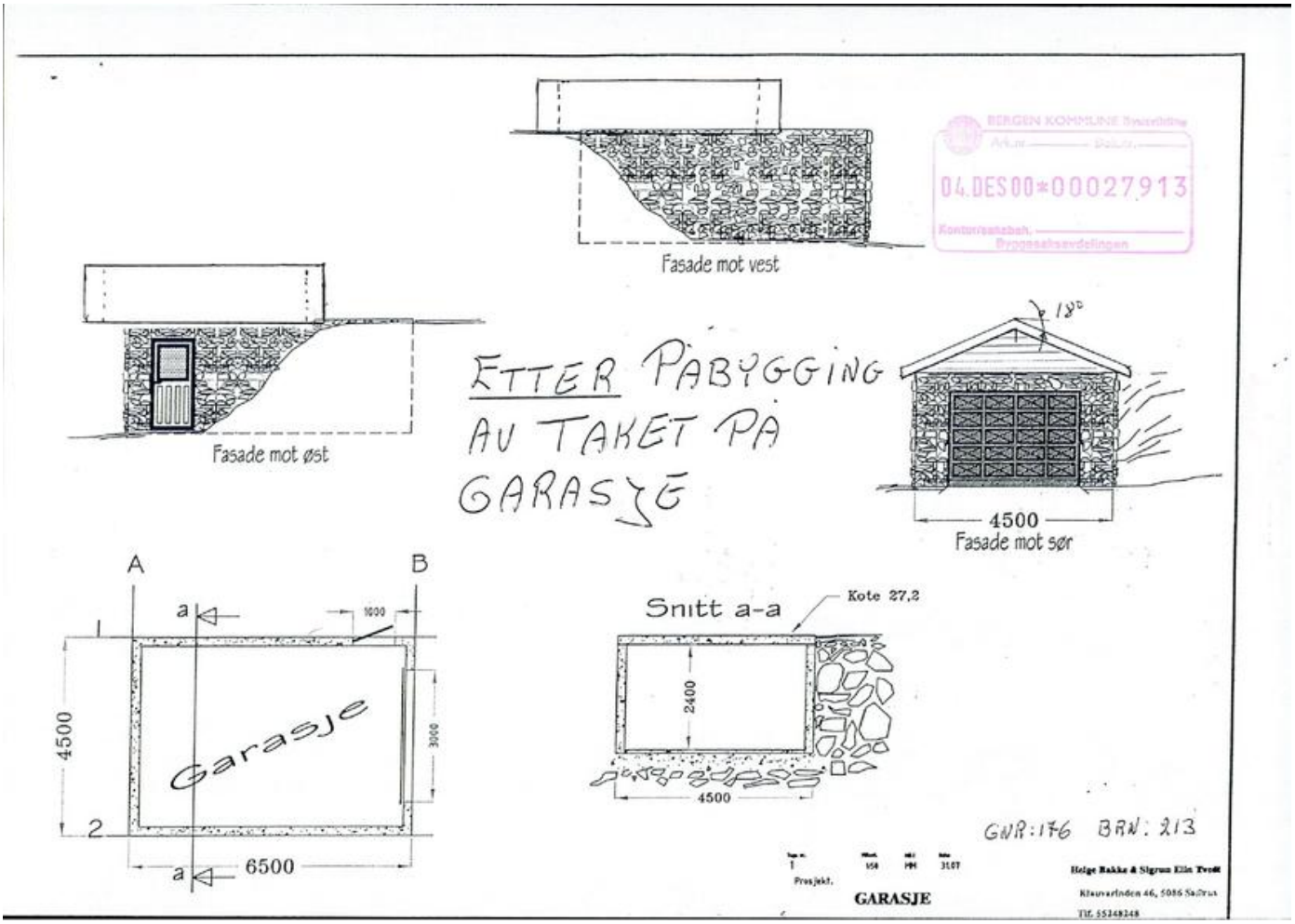
16. Avtaleeksemplar.

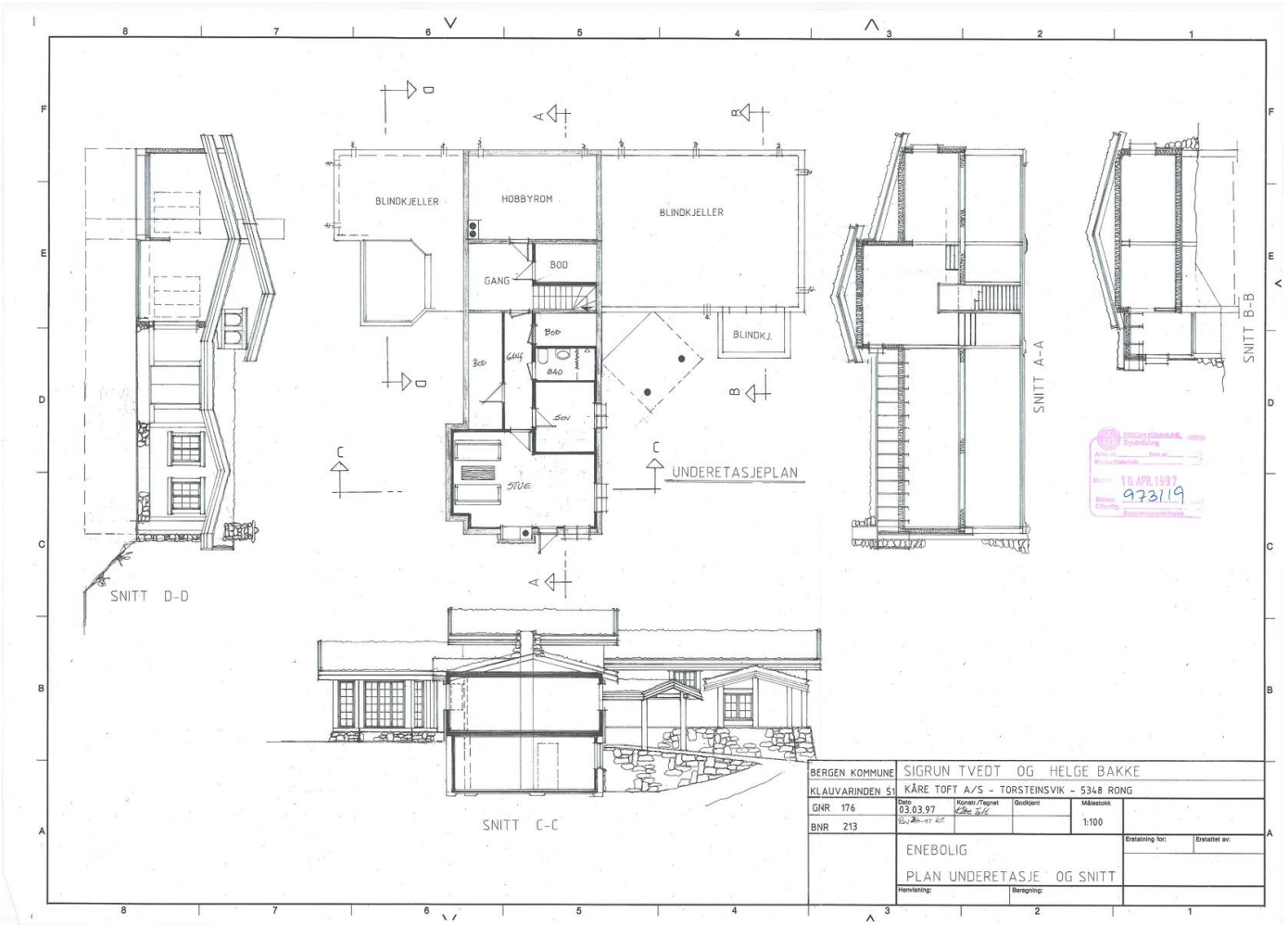
Avtalen utferdiges i 16 eksemplar, og hver av sameierne mottar ett eksemplar av avtalen for hver eiendom vedkommende eier i sameiet.

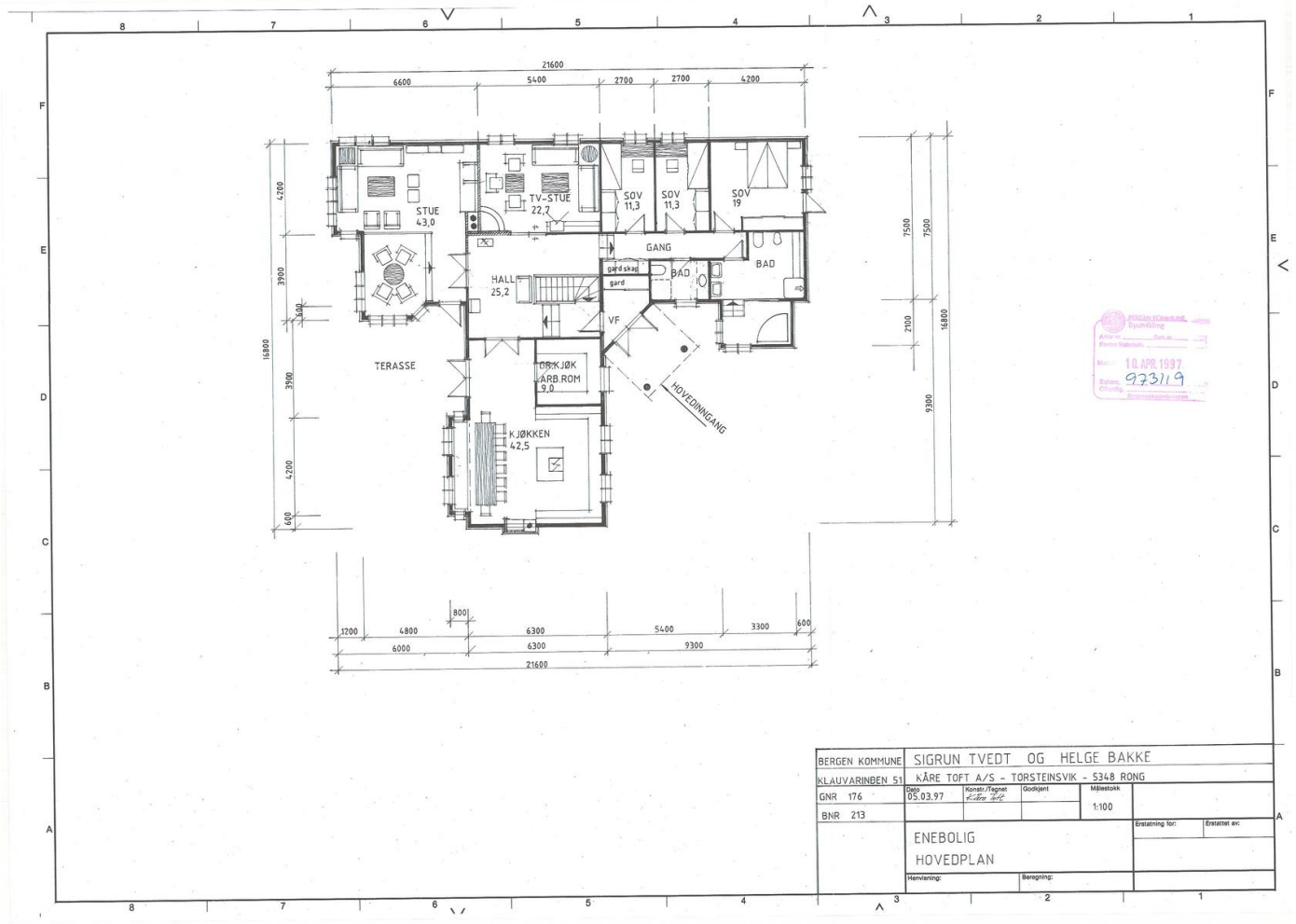
Bergen, 1991

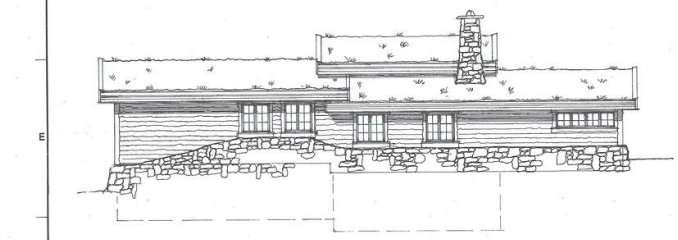
Gnr.	Bnr.	Hjemmelshavers navn	Tomt nr.
176	227	Andreas Bøe	16


Fasade mot vest
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
04.DES00*00027913
Byggesaksavdelingen
Fasade mot øst
FØR PÅBYGGING AV TAKET PÅ GARASJE
4500
Fasade mot sør
A
B
a
1000
1
2
4500
Garasje
3000
a
6500
Snitt a-a
Kote 27,2
2400
4500
GNR: 176 BNR: 213
Prosjekt.
GARASJE
Helge Bakke & Sigrun Elin Tvedt
Klauverlinden 46, 5086 Salhus
Tlf. 55248248


Fasade mot vest
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
04.DES00*00027913
Byggesaksavdelingen
Fasade mot øst
ETTER PÅBYGGING AV TAKET PÅ GARASJE
18°
4500
Fasade mot sør
A
B
a
1000
1
2
4500
Garasje
3000
a
6500
Snitt a-a
Kote 27,2
2400
4500
GNR: 176 BNR: 213
Prosjekt.
GARASJE
Helge Bakke & Sigrun Elin Tvedt
Klauverlinden 46, 5086 Salhus
Tlf. 55248248


BLINDKJELLER
HOBBYROM
BLINDKJELLER
BOD
GANG
BLINDKJ.
BAD
STUE
UNDERETASJEPLAN
SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT D-D
SNITT C-C
BERGEN KOMMUNE
KLAUVARINDEN 51
GNR 176
BNR 213
SIGRUN TVEDT OG HELGE BAKKE
KÅRE TOFT A/S - TORSTEINSVIK - 5348 RONG
Dato 03.03.97
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
ENEBOLIG
PLAN UNDERETASJE OG SNITT
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
10. APR. 1997
973119


21600
6600
5400
2700
2700
4200
STUE
43,0
TV-STUE
22,7
SOV
11,3
SOV
11,3
SOV
19
GANG
BAD
BAD
HALL
25,2
gard.skap
gard
VF
TERASSE
OB.KJØK
ARB.ROM
9,0
HOVEDINNGANG
KJØKKEN
42,5
16800
7500
7500
2100
9300
1200
4800
800
6300
5400
3300
600
6000
6300
9300
21600
BERGEN KOMMUNE
KLAUVARINDEN 51
GNR 176
BNR 213
SIGRUN TVEDT OG HELGE BAKKE
KÅRE TOFT A/S - TORSTEINSVIK - 5348 RONG
Dato 05.03.97
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
ENEBOLIG
HOVEDPLAN
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
10. APR. 1997
973119



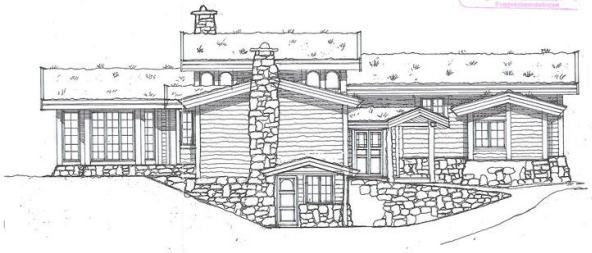
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



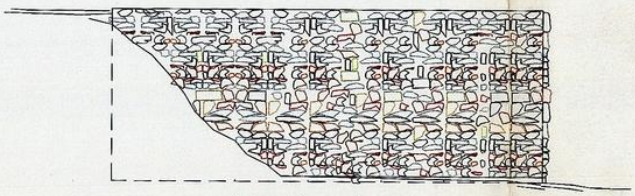
FASADE MOT SYDVEST



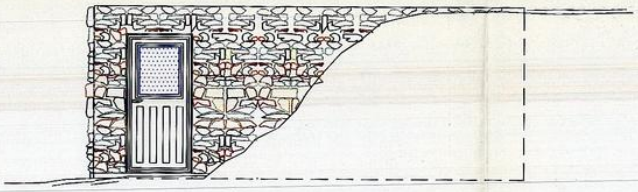
FASADE MOT SYDØST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Mott. 10. APR. 1997
973119

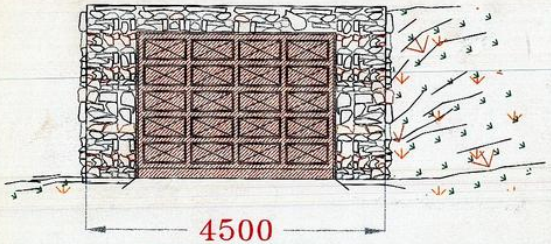
BERGEN KOMMUNE	SIGRUN TVEDT OG HELGE BAKKE					
KLAUVARINDEN 51	KÅRE TOFT A/S - TORSTEINSVIK - 5348 RONG					
GNR 176	Dato 05.03.97	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100		
BNR 213					Erstatning for:	Erstattet av:
	ENEBOLIG					
	FASADER					
	Henvisning:		Beregning:			



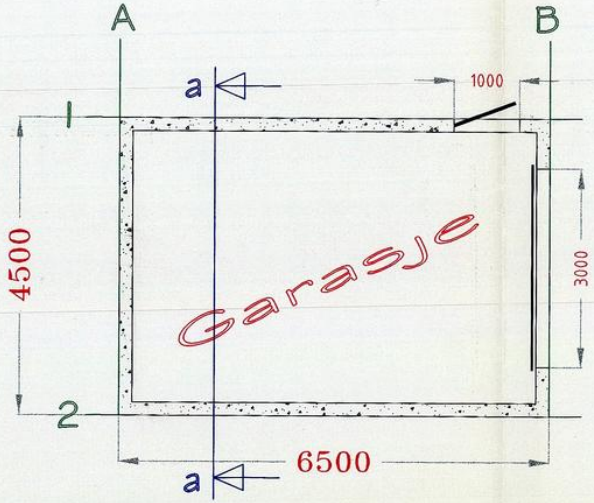
Fasade mot vest

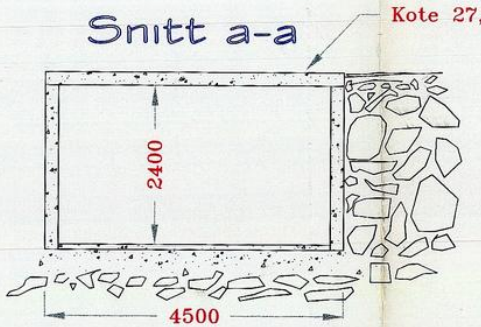


Fasade mot øst



Fasade mot sør





Tegn. nr.	Målest.	Målt	Dato
1	1:50	MM	31.07

Prosjekt.

GARASJE

Helge Bakke & Sigrun Elin Tvedt
Klanverinden 46, 5036 Sellanes
51
Tlf. 55248248

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BAKKE HELGE/TVEDT SIGR
KLAUVARINDEN 51
5086 SALHUS

Arkiv 5210
Deres søknad av 06.03.97 Vår ref. Snr 973119 Bergen, 26.8.1998
TS/tr

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:KLAUVARINDEN 51 Eiendom: 0-0176-0213

Byggherre :BAKKE HELGE/TVEDT SIGR Adr.: SALHUSV. 55

Ansvarsh. :STRAND KARSTEN Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 12.03.97
Byggetillatelse gitt.....: 22.04.97

Arbeid som gjenstår :

- Det gjenstår noe tilfylling og planering.

- Takvann må ledes bort fra huset.

- Montering av permant rekkverk eller gjerde ved fasade mot sydvest.

- Noe innredning av kjeller gjenstår.

- Noe innredningsarbeider i bad 1.etasje gjenstår.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 01.12.98 slik at ferdigattest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Torleif Sætre
bygn.inspektør

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

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Helge Bakke
Klauvarinden 51
5107 SALHUS

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200027913/2 BLSA	BYG-5210	2. januar 2001

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM

Tillatelse til arbeid etter Pbl. § 86a.

Gnr 176	Bnr 213	Festenummer 0	Seksjonsnummer 0
Tiltakets adresse	KLAUVARINDEN 51		
Tiltakets art	Påbygg Garasje / Carport		
Tiltakshaver	Helge Bakke		

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens § 86a, mottatt 041200.

Det er ikke registrert merknad fra nabo/gjenboer på de anmeldte arbeider innen lovens tidsfrist.

Etter det vi kan se inneholder meldingen ikke forhold som vil stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven, og vi har således ingen merknad til at arbeidet utføres.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendig sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret.

Ved ferdigstillelse av tiltaket, må det innsendes underretning til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i samsvar med melding og for øvrig i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller godkjenningen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Britt Laila Sagstad

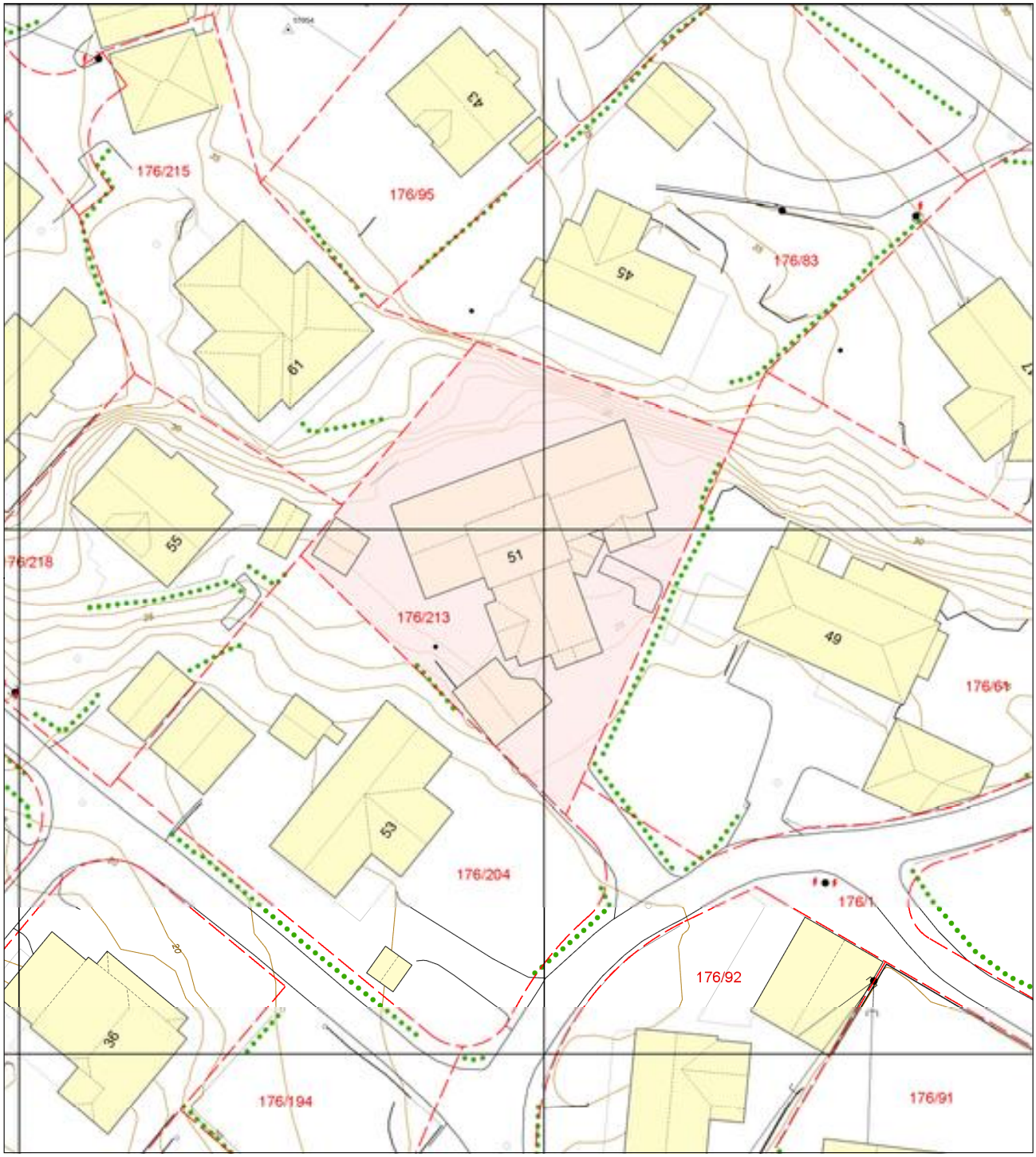
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 176/213/0/0
Adresse: Klauvarinden 51, 5107 SALHUS

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 19-0266/25
Ordrenummer: 8745543

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00176-0213-0000-000
Eiendommens adresse	Klauvarinden 51
Eier	Helge Bakke , Klauvarinden 51 , 5107 SALHUS N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	4330020KR	0.0026	11 258,00	2 814,50
Abonnementsgebyr vann	325m2	7.71	2 505,75	631,58
A-konto vann	64m3	11.44	732,16	184,54
Målerleie Qn 2,5 DN20 3/4"	1stk	560.00	560,00	141,15
Slamavskiller inntil 4 m3	1stk	1080.00	1 080,00	272,21
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			19 106,06	4 786,52

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

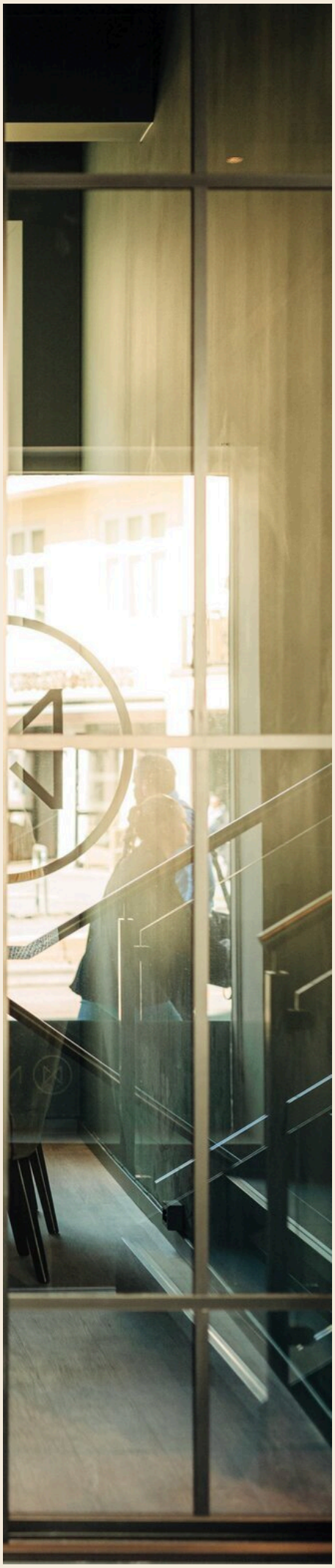
Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0266/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klauvarinden 51 5107 SALHUS
Matrikkel: Gnr 176, bnr 213 (ideell andel 1/1) / Gnr 176, bnr 194 (ideell andel 1/16) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 10.000 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Marcus Skudal Ellingsen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Achieve Eiendomsmegling AS
m.ellingsen@nordvikbolig.no
404 56 462