NORDVIK

Renen 95

3 soverom | 115 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Renen 95

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
38	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.04.2026









Nøkkelinformasjon

Rekkehus i populært & barnevennlig nabolag med fantastisk utsikt | Endegate | Solrike uteområder | Garasje | Peis | Varmepumpe

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**121 380,-**
Totalpris	**4 921 380,-**
BRA-i	**115 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eiet**

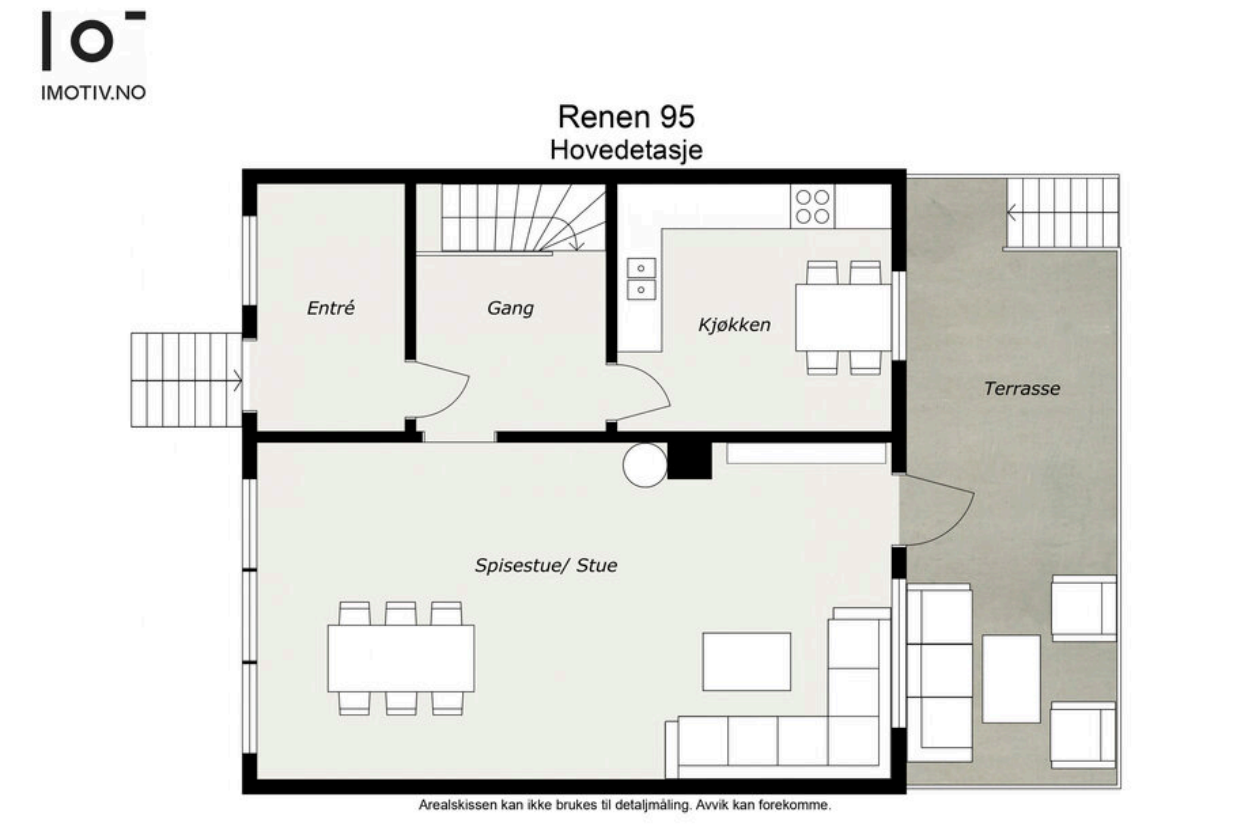
Kort fortalt

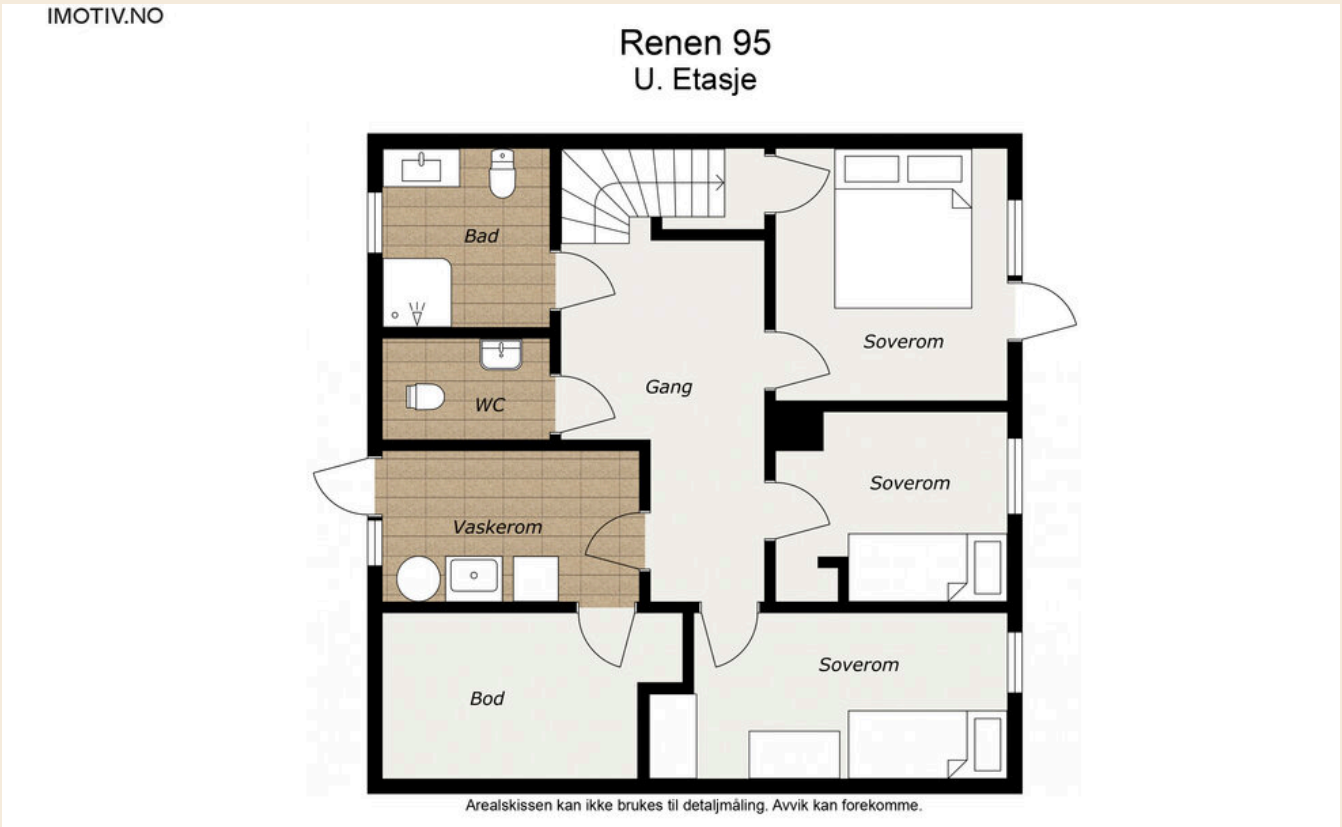
Nordvik bolig v/ Robert Nigardsøy Ljøsne har gleden av å presentere Renen 95 - Et innholdsrikt rekkehus med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er perfekt for deg som ønsker en landlig og tilbaketrukket beliggenhet, men likevel svært sentralt! Boligen ligger i en blindgate med ingen gjennomgående trafikk, byr på god planløsning og uteplasser med gode solforhold.

- Tegningene godkjenner for 4 soverom
- God takhøyde og store vinduer som gir godt med naturlig lysinnslipp
- Trygge omgivelser
- Stor hage og balkong på 15m², skjermet for mye innsyn
- Nydelig, naturskjønn utsikt og sommersol til ca kl. 20
- Eget bad (2016), toalettrom (2016) og vaskerom
- Garasje på 27m²
- Varmepumpe
- Godt med oppbevaringsplass
- Kort kjøretur til Lagunen, Landås og Bergen Sentrum

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm





1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm















Hovedsoverommet måler 9,3 m², og har god plass til ønsket dobbeltseng.





Verandadør og vindu ble fornyet i juni 2022.

Hvitt, grønt og treverk skaper en lun og varm atmosfære - Ellers praktisk kott under trappen med god lagringsplass.



Etasjens andre soverom måler 8,7 m² -





God plass til seng og garderobeløsning - Ellers malt i lik grønnfarge som hoveedsoverommet

Boligens tredje soverom måler 6,8 m²



Flott helfliset bad med varmekabler i gulv på 4 m²





Bad og toalettrom fremstår med moderne standard etter totalrenovering i 2016

Boligen har vannforsyningsrør av plast, type rør i rør system på bad, toalettrom og kjøkken.





Et perfekt sted å invitere familie og venner til hyggelige grillmiddager eller bare for å nyte solen og utsikten





Med både sklie for barna og tørkestativ til klær, er dette et praktisk uteområde

Uteplassen ligger vendt mot skjermet grøntareal og er perfekt for barnefamilier som ønsker trampoline eller andre leker i hagen



Det ble i 2020 fikset ny ytterdør og vindu på vaskerommet





Praktisk separat vaskerom på 6,2m² med tilkomst til bod på 6,8 m²

Romslig og tørr bod med mye oppbevaringsplass – en ekstra kvalitet ved boligen.



Egen garasje fra 1997 og måler 27 m².





Gode parkeringsmuligheter med plass både i garasje og utenfor garasjen. Selger opplyser om mulighet for installasjon av elbillader i garasjen

Fra fremsiden av bygget er det to separate innganger – én opp til hoveddel og én ned til vaskerom, svært praktisk ved skitne eller våte barn.









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 nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0082/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Renen 95, 5099 BERGEN
Gnr 10, bnr 153 / Gnr 10, bnr 50 (ideell andel 1/75) i Bergen kommune

Selgere
Ove Dalseid
Bjørg Anita Dalseid

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 921 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 936 380,- (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
1958

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapp/gang, bad, toalettrom, vaskerom,bod, 3 stk. soverom, kott under trapp (ikke målbart areal), utgang til hage fra ett soverom.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, gang/trapp, kjøkken, stue, utgang til altan på 15 m² fra stue med trapp ned til hage
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal. Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Solforhold
Selger opplyser at når det er fint vær så er det sol på verandaen fra ca kl 07 til 20 på sommeren (frem til ca 18 på verandaen og ca 20 på fremsiden av huset).

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende: Trapp/gang, bad, toalettrom, vaskerom, bod, 3 stk. soverom, kott under trapp, kjøkken og stue.

Arealer pr rom:
U-etasje:
· Trapp/gang 10,70 m²
· Bad 4,00 m²
· Toalettrom 1,40 m²
· Vaskerom 6,20 m²
· Bod 6,80 m²
· Soverom 8,70 m²
· Soverom 6,80 m²

· Soverom 9,30 m²
· Kott under trapp 0,00 m²

1. etasje:
· Entre 6,40 m²
· Gang/trapp 7,60 m²
· Kjøkken 9,60 m²
· Stue 33,10 m²
· Altan på 15,00 m² (TBA)

Parkering
Det er mulig å parkere i garasjen og foran garasjen. Selger opplyser at det er mulighet for å installere elbillader i garasjen.

Modernisering og påkostninger
- Totalrenovert bad og toalettrom, 2016.
- Ny ytterdør og vindu i yttergang, 2016
- Ny rentbrennende peisovn i stue, 2017
- Ny ytterdør og vindu vaskerom, juli 2020
- Nytt pipebeslag og pipehatt, juli 2022
- Ny verandadør på stue + verandadør og vindu på hovedsoverom, juni 2022

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Totalrenovert baderom og toalettrom april 2016. Alle innvendige rør byttet i forbindelse med dette. Svalland VVS

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Svalland VVS, april 2016

- 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?
Ja, både faglært og ufaglært. Ny ytterdør og vindu i yttergang 2016, (egeninnsats). Ny rentbrennende peisovn i stue april 2017, (Smart Varme AS). Ny ytterdør og vindu vaskerom i juli 2020, (Bergen Tømrer og Snekkerservice AS). Nytt pipebeslag og pipehatt juli 2022, (Tak og Pris AS). Ny verandadør på stue + verandadør og vindu på hovedsoverom i juni 2022, (Petrilionis Bygg).

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, utbedring etter eltilsyn desember 2024, AS Elektroinstallasjon. Det foreligger en samsvarserklæring.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, desember 2024

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, rørfornying utvendig (felles for hele rekken), mars 2018, (Avløpsspesialisten - faglærte)

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, tidligere sprekk i murpuss på vegg i vaskerom.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja, ovn i kjeller er gammel og brukes ikke. Lekkasje ved pipe. Tettet med nytt beslag og pipehatt i 2022. Ingen lekkasje etter dette.

- 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)
Ja, se takstrapport

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, punktert vindu i stue. Råte i vinduskarm stue. Ved veldig mye vind og store nedbørsmengder kan det forekomme noe vann i utløpsrør over kjøkkenvifte. Mulig hatt over utlufting bør byttes.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, spylt tett avløpsrør under rekkehuset august 2024 (Avløpsspesialisten). Ingen tette rør etter dette. Anbefalt å utbedre rør på sikt (felles for hele rekken).

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, tilstandsrapport 22.03.26

- 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?
Ja, Tilstandsrapport 22.03.26

Bygningssakkyndig
Knut Farestvedt Invest Limited

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Innvendig vannledninger kobber
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > U-etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Spesialrom > U-etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Eldre vinduer
- Våtrom > U-etasje > vaskerom > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > U-etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².
Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmekabler i gulv på badet
- Ellers elektrisk oppvarming

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 120 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 296,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt bolig, Abonnementsgebyr vann, Stipulert mengde vann, Abonnementsgebyr avløp, Stipulert mengde avløp, 140L-antall tømminger mer enn 1/mn, Komm.påslag-etterdrift deponier, Renovasjon grunnpris

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 022 375,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 089 500,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg forsikring

Polisenr: 6328107

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd gjennom Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 431 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten består av stor gressplen og terrasse, asfaltert innkjørsel med garasje.

I tillegg er det et fellesareal i realsameiet som eiendommen har 1/75 eierskap til. Det er opparbeidet med naturtomt og grøntareal.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Renen 95

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde i Renen i Sædalen. Her har du korte avstand til dagligvarebutikk og bussholdeplass med gode kollektivforbindelser.
Boligområdet er veldig barnevennlig med flere barnehager i nærheten, samt Sædalen skole med flerbrukshall og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Det er også kort vei til både Landås, Nesttun og Bergen sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud.

Hvis man er glad i å gå turer, så har nærområdet gode og varierte turmuligheter med kort vei til Nubben og videre turterreng mot Ulriken. Ved Nubbevannet er det bademuligheter om sommeren og skøytemuligheter om vinteren. Det er også lysløype fra Øvre Sædal til Nubbevannet

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Takhøyde og gjennomlys i stuen. Utsikt fra verandaen. Veldig rolig boligområde med lite trafikk og støy. Stor garasje med god oppbevaringsplass. Nærhet til byfjellene.

Hvordan vil du beskrive naboene dine og nabolaget ditt.?
Rolig nabolag med alt fra småbarnsfamilier til pensjonister. Hyggelige naboer som en kan slå av en prat med. Huset ligger i en blindgate, så det er ingen gjennomgående trafikk.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:

Boligen ligger høyt og fritt, med nærhet til turområder som Nubbenvannet og Ulriken. På vinteren er det ofte snø her når det er regn i byen. Det er mange fine steder for barna å ake og gå på ski. Trygg skolevei til Nattland skole, som vi har opplevd som en god skole (1-10-skole), ca 1 km å gå. Ca 1,5 km å gå til idrettshall og kunstgressbane. 5-6 barnehager i nærområdet.
Det er ca 300 m å gå til lekeplass og fotballbane.
Helgeseter gård ligger i nærheten, der kan en se hester, kyr og griser ute. Ca 10 minutter å gå til nærmeste buss-stopp. Bussen kommuniserer med bybanen. Ca 2 km til nærmeste butikk. 5 km å sykle til Haukeland sykehus, kan sykle hele året.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Ulriken, Nubben, Landåsfjellet, Helldalssåta. Det er fint å gå fra Haukeland sykehus og hjem over fjellet. Det er flere gapahuker som kan brukes av alle.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert [19.08.1960]. - Oppføring av rekkehus m/ 6 eneboliger.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert [27.12.1994]. - Altan

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på garasjen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "Bebyggelse og anlegg" med PlanID: 65270000

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 30700000
Plantype: 30
Plannavn: FANA. GNR 10 BNR 50, NEDRE NATTLAND
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 07.01.1957
Saksnr:
Dekningsgrad: 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 16870007
Plantype: 31
Plannavn: FANA. GNR 10 BNR 819, FURERINDEN
Saksnr: 201701509
Ikrafttrådt: 25.01.2017

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

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

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

PlanID: 16870000
Plantype: 30
Plannavn: FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL
Planstatus: 3
Saksnr: 200020541

PlanID: 30510000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD/FANA. GNR 10 BNR 111, 230, NEDRE NATTLAND (tidligere I-67)
Planstatus: 3
Saksnr:

PlanID: 9730000
Plantype: 21
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Planstatus: 3
Saksnr: 199507335

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:

4601/10/153:
01.08.1958 - Dokumentnr: 303730 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F

19.08.1958 - Dokumentnr: 303947 - Erklæring/avtale
Standardklausul vedtatt for ...pantekreditorer ved mislighold av festekontrakten.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1957 - Dokumentnr: 306682 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:10 Bnr:50

01.01.2020 - Dokumentnr: 1002255 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:10 Bnr:153

01.08.1958 - Dokumentnr: 303730 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F

19.08.1958 - Dokumentnr: 303947 - Erklæring/avtale
Standardklausul vedtatt for ...pantekreditorer ved mislighold av festekontrakten.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1957 - Dokumentnr: 306682 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:10 Bnr:50

01.01.2020 - Dokumentnr: 1002255 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:10 Bnr:153

4601/10/50:
01.08.1958 - Dokumentnr: 303730 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F

19.08.1958 - Dokumentnr: 303947 - Erklæring/avtale
Standardklausul vedtatt for ...pantekreditorer ved mislighold av festekontrakten.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1957 - Dokumentnr: 306682 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:10 Bnr:50

01.01.2020 - Dokumentnr: 1002255 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:10 Bnr:153

01.08.1958 - Dokumentnr: 303730 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F

19.08.1958 - Dokumentnr: 303947 - Erklæring/avtale
Standardklausul vedtatt for ...pantekreditorer ved mislighold av festekontrakten.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:153 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1957 - Dokumentnr: 306682 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:10 Bnr:50

01.01.2020 - Dokumentnr: 1002255 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:10 Bnr:153

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 600,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Styling med Nordvik kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 13 100,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (betales ikke for privatvisning). kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 900,- 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 28. april 2026

Ansvarlig megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Megler
Robert Nigardsøy Ljøsne, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94801788

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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).

Renen 95

Nabolaget Sædalen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nattland skole (1-10 kl.)	**10 min**
680 elever, 52 klasser	1 km
Sædalen skole (1-7 kl.)	**18 min**
331 elever, 22 klasser	1.5 km
Langhaugen videregående skole	**11 min**
567 elever, 21 klasser	5.8 km
NTG Brann Stadion	**13 min**

Offentlig transport

Øvre Sædalsvegen	**10 min**
Linje 16E	0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**19 min**
Linje F4, L4, R40	10 km
Bergen Flesland	**23 min**

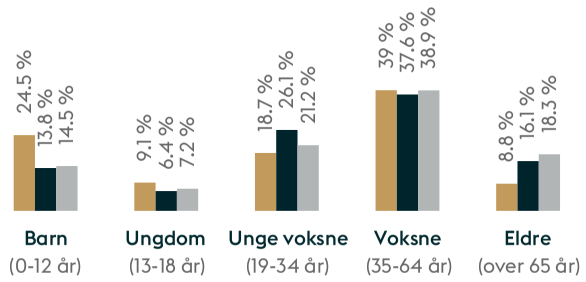
Barnehager

Øvre Sædal barnehage (0-6 år)	**5 min**
68 barn	0.4 km
Eplekarten Steinerbarnehage (0...	**10 min**
49 barn	0.8 km
Natlandsfjellet barnehage (0-5...	**12 min**
22 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Sædalen	**16 min**
Kiwi Birkelundstoppen	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sædalen	2 574	969
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nattlandsfjellsbanen	12 min
Nattland skole	10 min
MOVA Landås	29 min
Paradis Helse	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

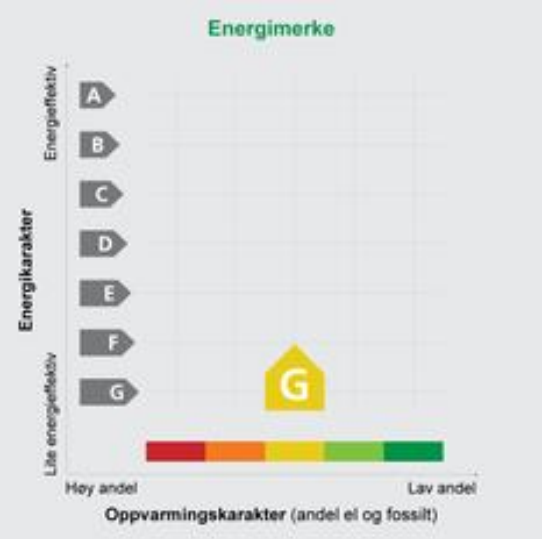


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Renen 95
Postnr	5099
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	153
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1415329
Dato	22.06.2022



Innmeldt av	Bjørg Anita Dalseid

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Renen 95	Gnr: 10
Postnr/Sted: 5099 Bergen	Bnr: 153
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 22.06.2022 17:55:06	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1415329	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Bjørg Anita Dalseid	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

Renen 95, 5099 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 10, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3266 **Eiendomsverdi ref nr:** NL6680

Foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

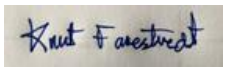
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

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.

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 2 plan. Bygget i 1958.

U-etasje inneholder: Trapp/gang, bad, toalettrom, vaskerom, bod og 3 stk. soverom. Kott under trapp (ikke målbart areal). Utgang til hage fra ett soverom.

1. etasje inneholder: Entre, gang/trapp, kjøkken og stue. Utgang til altan på 15 m² fra stue, trapp videre ned til hage.

Bad og toalettrom ble oppusset i 2016.

Flere beskrevne forskriftsmangler/avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Garasje på 27 m², bygget i 1994.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Ligger i et veletablert boligområde i Sædalen.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

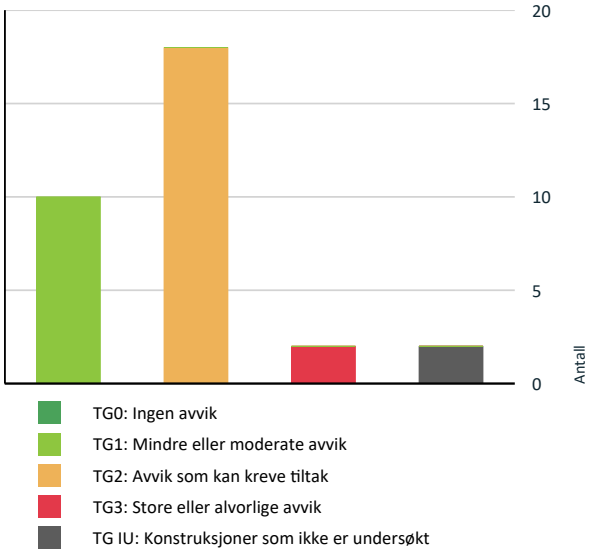
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

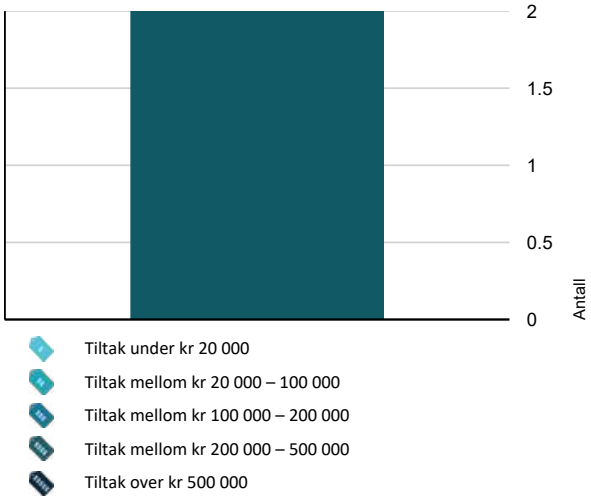
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Våtrom > U-etasje > vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U-etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendig vannledninger kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Våtrom > U-etasje > bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Spesialrom > U-etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Murt/pusset tegl pipe kledd med beslag over yttertak, kun besiktiget fra gateplan. Opplyst at beslag er fra 2022.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende enkelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Enkelte kledningsbord har råteskader.
• Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Vedr. kledning.
Eldre kledning kan generelt ha begrenset resterende levetid selv om den tilsynelatende ser bra ut, og erfaringsmessig må man påregne punktutskifting av ett og annet bord med visse mellomrom/tidsintervaller. Det kan være store variasjoner på hvor lenge kledning varer, ut fra forhold som kvalitet på trevirke, hvor ofte det har blitt utført vedlikehold, vind/vær retninger mm. Ved kontroll av utvendig kledning gjøres det oppmerksom på at det er visuell besiktelse, og stikkprøver der man har mulig adkomst uten bruk av stige/stillas. Følgelig er satt tilstandsgrad på eldre kledning med forbehold vedr. overnevnte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det påregnes punktutskifting på kledningsbord med råte.
• Ellers utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

• Det er registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen.
• Luke i tak (med nedtrekkbar stige) er "utett" og har slitasje.

Fuktskjolder kan oppstå grunnet mindre lekkasjer utenifra, eller grunnet luft lekkasjer fra rom under. Selv om fuktskjolder viser seg å være tørre under befaring kan disse ha kondens/fukt (og i visse tilfeller rim) vinterstid hvis det er lave temperaturer utendørs.
Dette oppstår eksempelvis grunnet utettheter i kondenssperre (plast duk) som fører varm og fuktig inneluft opp gjennom konstruksjonen og treffer nedkjølt overflate (sutak og tresperrer), resulterer i kondens/fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstand iht. fuktmerker, det bør påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.
• Luke bør justeres, tettes eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.
2 stk. vinduer fra 2021 og 1 stk. vindu fra 2015 (tilstandsgrad gjelder for disse 3 stk vinduer, se eget punkt "Eldre vinduer")

TG 3 Eldre vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Eldre vinduer med stor slitasje, samt flere med råte i karm etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduene er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedører (2 stk.): Panelede tredører med felt av isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør fra vaskerom: Formpresset huntonit dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1. etasje: Formpresset huntonit dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Ytterdøren (u-etasje) er trutnet/tar i karm.
• Ytterdøren har noe utvendig svull på nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Justering og vedlikehold bør utføres for å sikre funksjon.
• Lokal utbedring (sliping/overflatebehandling) av svullet parti, evt utskifting av panelet på døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 15 m² av impregnert materiale, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe slitasje og skjevheter i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Rekkverk har behov for vedlikehold og justering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje.
Gulv: Fliser i entre, laminat på resterende.
Vegger: Malt panel, malt strie.
Himling: Hvite huntonit takplater, malt panel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sprekk i gulvflis i entre.
• Bom i noen gulvfliser i entre.
• Spor etter tidligere lekkasje i takparti stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Fliser med sprekk og bom bør utbedres, normalt vedlikehold påregnes alle overflater.
• Spor etter tidligere lekkasje bør overflatebehandles.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

U-etasje.
Gulv: Laminat, 1 stavs eik parkett på ett soverom.
Vegger: Malt panel, malt strie, panel.
Himling: Huntonitt hvite takplater, malt takduk.
- Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger mot tilfylt mur.
Det er imidlertid utført søk med fuktindikator som viste noe utslag under befaring.

Vurdering av avvik:
• Overflaten har fuktskjolder.

• Fuktindikator viste noe utslag under befaring.
• Noe salt/fuktutslag i mur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

2 stk. blindkjellere, med lukeadkomst fra kott under trapp og luke i skap.
Blindkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

• Fuktig miljø, ingen fuktsikring mot grunnen.
• Ca. 64 % relativ luftfuktighet (noe som er i grenseland av akseptabelt).
• Fuktighet i bjelkelag, ca. 16 - 17%, noe som er i øvre sjikt.
• Tørråte i del av bjelke.
• Ikke tilfredsstillende ventilasjon.
• Noe fukt i mur.
• Mit i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

• Bedre ventilering bør etableres.
• Jevnlig overvåkning anbefales. Utbedring av eventuell årsak til fukthet påregnes.
• Kontroll av mit anbefales (spesialfirma) for vurdering av behandling.
• Lokalutbedring av bjelke med tørråte bør foretas.

Tilstandsrapport






VÅTROM

U-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Vindu er plassert i definert våtsone, men delvis beskyttet av dusjdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtsone, ofte fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer for å sikre mot potensielle skader.

Tilstandsrapport



U-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

U-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

U-ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot yttervegg og mot flislagt toalettrom.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

U-ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Malt betong gulv, malt murvegg på del av vegg og malt panel på resterende vegger og tak. Luftventil.
Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin (nyere plast sluk) og 200 L varmtvannsbereder.

Avvik:
• Ikke membran på gulv/vegger. Støpejern sluk fra byggeår.
• Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U-ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, murvegger og åpent veggfelt mellom vaskerom og bod.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenfronter er skiftet.
Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator og røropplegg for oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje.

Fliser mellom benk og overskap.

SPESIALROM

U-ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Spotlights i tak.
Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekkventil.
Innredet med vegghengt toalett og servant.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det mangler drenshull under toalett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg
at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendig vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system på bad, toalettrom og kjøkken + 1. etasje.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 2 Innvendig vannledninger kobber

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern. Plast sluk.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i u-etasje, samt via ventiler i vinduer og yttervegger 1. etasje.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i trappegang. Det har ikke vært utført service på varmepumpen.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang u-etasje.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova".
Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse
og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Det ble utført el-tilsyn av BKK i 2024. Det ble ved kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

Info:
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger,
og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt. feil/mangler på boligens
el-anlegg som evt. avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er opplyst at underskrevne ikke har kompetanse for å vurdere el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Generelt:
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er registrert noe salt/fuktutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk fuktutslag jevnlig, eventuelle utbedringer av årsak til fukt kan påregnes på et senere tidspunkt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og betong/sparestein.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker i grunnmur, samt løs puss på del av mur ved trapp.
- Rustsprengning i underside av betongdekke ved u-etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker bør tettes og løs puss utbedres.
- Utbedring anbefales. Skadet betong fjernes, armering behandles og området repareres. Årsak bør avklares for å hindre videre skadeutvikling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ved parti front av bolig.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur ved inngangsparti u-etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres bedre fall fra grunnmur for å sikre avrenning og redusere fuktrisiko.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk:
Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold:
Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Utvendig risiko forhold:
• Utvendig trapp til u-etasje mangler håndløpere.
• Rekkverk på trapp til hoved inngangsparti tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde/åpninger.

Sikring mot nedfall fra tak:
• Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Altan:
• Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.
• Trapp fra altan videre ned til hage mangler rekkverk.

Innvendig trapp:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

Innvendig miljø:
• Takhøyde i u-etasje er på ca. 233 cm, dagens krav til takhøyde er på 240 cm.

Konsekvens/tiltak.

Utvendig risiko forhold.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har risiko iht. fall ulykker.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav bør det monteres sikring/rekkverk. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Sikring mot nedfall fra tak.
• Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Altan.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket, håndløper, åpninger etc. endres/heves.

Innvendig trapp.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Innvendig miljø (takhøyde).
• Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at diverse standard innredninger (skap etc.) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard
Garasje på 27 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

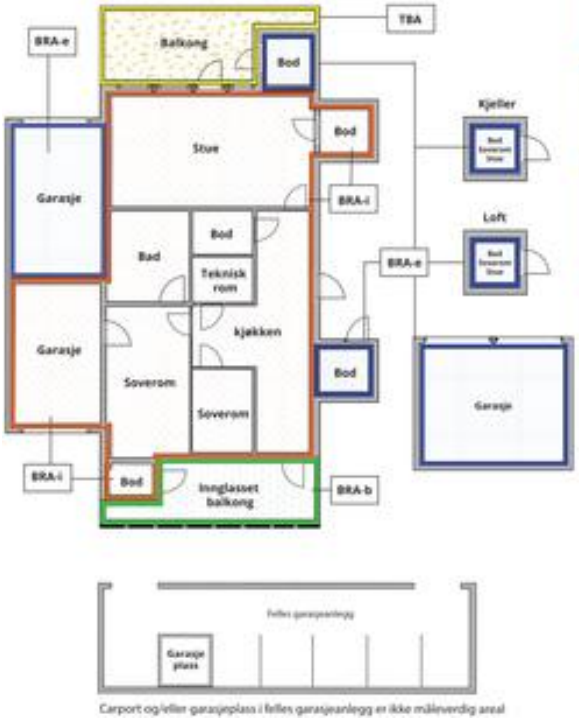
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	57			57	
1. etasje	58			58	15
SUM	**115**				**15**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Trapp/gang, bad, toalettrom, vaskerom, bod, 3 stk. soverom, kott under trapp (ikke målbart areal), utgang til hage fra ett soverom.		
1. etasje	Entré, gang/trapp, kjøkken, stue, utgang til altan på 15 m² fra stue med trapp ned til hage		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
• Trapp/gang 10,70 m²
• Bad 4,00 m²
• Toalettrom 1,40 m²
• Vaskerom 6,20 m²
• Bod 6,80 m²
• Soverom 8,70 m²
• Soverom 6,80 m²
• Soverom 9,30 m²
• Kott under trapp 0,00 m²

1. etasje.
• Entre 6,40 m²
• Gang/trapp 7,60 m²
• Kjøkken 9,60 m²
• Stue 33,10 m²

• Altan på 15,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Bjørg Anita Dalseid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	10	153		0	431.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Renen 95

Hjemmelshaver
Dalseid Bjørg Anita, Dalseid Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Renen i Sædalen.
Det er gangavstand til dagligvarebutikk og bussholdeplass med gode kollektivforbindelser.
Barnevennlig med flere barnehager i nærheten, samt Sædalen skole med flerbrukshall og aktiviteter for ulike aldersgrupper.
Det er kort vei til både Landås, Nesttun og Bergen sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud.
Nærområdet byr på gode og varierte turmuligheter med kort vei til Nubben og videre turterreng mot Ulriken.
Ved Nubbevannet er det bademuligheter om sommeren og skøytemuligheter om vinteren.
Det er også lysløype fra Øvre Sædal til Nubbevannet.

Om tomten

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Har ikke mottatt egenerklæring fra eier - Etterspurt	Ikke gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørg Anita Dalseid	9578-5993-4-1790011	2026-04-09 21:12:12
Ove Dalseid	9578-5993-4-2172494	2026-04-09 21:16:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0082/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Renen 95, 5099 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Ove Dalseid, Bjørg Anita Dalseid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2002

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: 6328107
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert baderom og toalettrom april 2016. Alle innvendige rør byttet i forbindelse med dette. Svalland VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svalland VVS april 2016

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør og vindu i yttergang 2016 (egeninnsats) Ny rentbrennende peisovn i stue apr 2017, Smart Varme AS. Ny ytterdør og vindu vaskerom, juli 2020, Bergen Tømrer og Snekkerservice AS. Nytt pipebeslag og pipehatt juli 2022, Tak og Pris AS. Ny verandadør på stue+ verandadør og vindu på hovedsoverom, juni 2022, Petrilionis Bygg.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring etter eltilsyn des 2024, AS Elektroinstallasjon

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying utvendig (felles for hele rekken), mars 2018, Avløpsspesialisten

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tidligere sprekk i murpuss på vegg i vaskerom.

---

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

Ja

Beskriv: Ovn i kjeller er gammel og brukes ikke. Lekkasje ved pipe. Tettet med nytt beslag og pipehatt i 2022. Ingen lekkasje etter dette.

---

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)

Ja

Beskriv: Se takstrapport

---

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

Ja

Beskriv: Punktert vindu i stue. Råte i vinduskarm stue. Ved veldig mye vind og store nedbørsmengder kan det forekomme noe vann i utløpsrør over kjøkkenvifte. Mulig hatt over utlufting bør byttes.

---

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?

Ja

Beskriv: Spylt tett avløpsrør under rekkehuset august 2024 (Avløpsspesialisten). Ingen tette rør etter dette. Anbefalt å utbedre rør på sikt (felles for hele rekken).

---

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 22.03.26

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 22.03.26

---

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: 32-0082/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ove Dalseid	**2026-04-09**	**Bjørg Anita Dalseid**	**2026-04-09**

Identifikasjon

Ove Dalseid

Identifikasjon

Bjørg Anita Dalseid

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

R.U. 30.12.94. Kr. 500. Mlf.

TF

Tekniske krav
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei							
	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐Ikke krav							
	Har forskriftene krav til:				**Er evt. krav oppfylt?**		**- dok. i vedlegg/tegning nr.**	
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
BF 87 Del 3	rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
	- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
17. BF 87	**Har forskriftene krav til:**				**Er evt. krav oppfylt?**		**- dok. i vedlegg/tegning nr.**	
Kap. 41	- rom	☐ Ja			☐ Ja	☐ Nei		
* 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 42	- grunn og fundamenter	☐ Ja			☐ Ja	☐ Nei		
* 43	- bygningsdeler	☐ Ja			☐ Ja	☐ Nei		
* 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 51	- bæreevne og sikkerhet	☐ Ja			☐ Ja	☐ Nei		
* 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		
* 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei		

Særlige opplysninger:

Registreringsstempel: BERGEN KOMMUNE Byutvikling Saksnr.: 945933 Bok.nr.: Kontor/Saksbeh.: Mottatt 27. DES. 1994 Offentlig: Arkivnr.:

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.

(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:

☒ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter Pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84

☒ - Mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (Bf.87, kap. 23)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (bruttó grunnflate)	m2	m2	m2

Eiendom/byggested: Gnr. 10 | Bnr. 153 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Renen 95 5044 NATTLAND

Byggets art: ☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☐ Uthus ☐ Annet/beskriv Altan

Arbeidets art: ☐ Nybygg ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet
Beskriv: Altan i 1.

Dispensjasjonssøknad

Pbl. § 7 (§ 88) Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Reguleringsplan ☐ Byggeforskriftene ☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder: (begrunnet søknad vedlegges)

Vedlegg til søknaden/meldingen

☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Fasadetegninger ☐ Statiske beregninger ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
☒ Situasjonskart ☐ Snitt ☐ Rapport grunnundersøkelse
☐ Etasjeplan ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Terrengprofiler ☐ Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningslov, byggeforskrifter, Arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Rolf Øyjordsbakken	Navn: Rolf Øyjordsbakken
Adresse: Renen 95	Adresse: Renen 95
Postnr.: 5044 Poststed: NATTLAND	Postnr.: 5044 Poststed: NATTLAND
Tlf.priv.: 55299938 Tlf. arb.: 55 29 86 00	Tlf. priv.: 55 28 99 38 Tlf. arb.: 55 29 26 00
Dato: 16/12-94 Underskrift:	Dato: 16/12-94 Underskrift: Rolf Øyjordsbakken

NB! Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes: Bygningsrådet i Bergen, Byggesaksavdelingen, BergenRådhus, 5017 Bergen.

Skjema er utarbeidet av Bergen kommune, Byutvikling. Trykket på hustrykkeriet.

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

Regulerings- og bygningsmessige forhold:

1.Regulert område	☐ Ja ☐ Nei	Tillatt grad av utnytting		
2.Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
3.Avstander Pbl § 70 BF 87,kap.30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei			
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei			
4.Atkomst Vegloven Pbl §§ 66, 67	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei			
	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	☐Fylkesveg/riksveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? ☐Ja ☐Nei			
	☐Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☐Ja ☐Nei			
	☐Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐Ja ☐Nei			
5.Bygge-grunn BF.87 kap.42	☐Fjell ☐Sand ☐Grus ☐Leire ☐Annet..... ☐Rasfare ?			
	Beskriv:			
6.Funda-ment BF.87 kap.42	☐Grunnmur ☐Peler ☐Bankett/såle ☐Annet.....			
	Beskriv:			
7.Vann forsyning Pbl.§§ 65, 67	Tilknyttet: ☐offentlig vannverk ☐privat vannverk ☐annen vannforsyning			
	Beskriv:			
8.Avløp Pbl §§ 66, 67	☐offentlig avløpsanlegg ☐privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Er det søkt om utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei		
9.Drenering BF.87 kap.42	☐Selvdrenering ☐Kultgrøft ☐Rør Drensvann føres t:il: ☐Avløpssystem ☐Terreng ☐ Overvannsledning			
10.Over-vann	Takvann/overvann føres til: ☐avløpssystem ☐terreng ☐ Overvannsledning			
11.Miljø Pbl § 68 BF.87 kap.52	Trafikkstøyproblemer? ☐Ja ☐Nei — Flystøyproblemer? ☐Ja ☐ Nei			
12.Heis/Rulle trapp Pbl § 106 a BF.87 kap.18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp: ☐Ja ☐Nei **Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen v/heiskontrollen**			

Byggebeskrivelse:

Etter Byggeforskrift 1987 kap 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg -/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn. Gulv over kryprom BF.87 kap. 41:321, 43:1, 53.	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjellerytter-vegger BF.87 kap. 43:1, 53.	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF.87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF.87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF.87 kap. 30:511 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF.87 kap. 30:41 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF.87 kap. 30:41 43:1 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims,ventilasjon
Ventilasjon BF.47	Beskriv

A2

		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.:
5. Belysning (Lysforhold) AML § 8.1 b F.best.nr. 391 Se også veiledning fra Selskap for Lyskultur	Blir det dagslys og utsyn ved alle heltids arbeidsplasser? Ja Nei Hvis nei, hvorfor ikke?	
	Allmenbelysning i h.t. normer Ja Nei	
	Punktbelysning i h.t. normer Ja Nei Hvis nei, hvorfor ikke?	
6. Kjemiske fakt. (Giftige og helsef. stoff.) AML § 11 V.best.nr. 390 Merkeforskr.	Skal det brukes stoffer/produkter som er merkepliktige? Ja Nei Hvis ja, avmerk produksjons- og lagringssted på tegning og beskriv i vedlegg giftighet, bruksområde og håndtering.	
7. Ergonomi AML § 9.1 F.best.nr. 221 NS 4640	Vil det p.g.a. byggutførelse, tekniske innretninger, vibrasjoner o.l. forekomme uheldige belastninger? Ja Nei Hvis ja, beskriv i vedlegg om hvilke tiltak som skal iverksettes for arbeidstakerne.	
8. Tilrettelegging av arbeidet AML § 12 V.best.nr. 327	Er bygget planlagt slik at man i størst mulig grad unngår monotoni, kontaktvansker og andre fysiske og psykiske belastninger for arbeidstakerne? Ja Nei	
9. Ulykkesvern (Ulykk.risiko) AML §§ 8.1,9.1 Forsk. nr. 221, 391, 500	Er det planlagt tiltak for sikkert vedlikehold av bygning, maskiner og utstyr? Ja Nei Hvis ja, beskriv tiltak i vedlegg.	
10. Stråling AML § 8.1 d F.best.nr. 187	Vil arbeidstakerne kunne bli utsatt for skadelig stråling? (F.eks radioaktiv, røntgen) Ja Nei Hvis ja, beskriv vernetiltak i vedlegg.	
11. Uttalelse fra ansattes tillitsvalgte AML §§ 24, 26 F.best.nr. 324, 321	☐ Uttalelser følger i eget vedlegg ☐ Ingen merknader til planene	Sted, dato Underskrift (hovedvernemobud/vernemobud)
12. Underskrift	Sted Dato	Underskrift (arbeidsgiver/daglig leder)
Ved utleiebygg skal den enkelte leietaker sende egen søknad om samtykke.	Virksomhetens navn Adresse	Arbeidsgivernr. Telefon

4

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? Ja Nei

Bygningen opptares i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brannvern	- brannceller/inndeling	Ja	Nei	Ja	Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	Ja	Nei	Ja	Nei	
	- rømningsveier	Ja	Nei	Ja	Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	Ja	Nei	Ja	Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	Ja	Nei	Ja	Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	Ja	Nei	Ja	Nei	

17. BF 87		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	X Ja		Ja	Nei	
* 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 42	- grunn og fundamenter	X Ja		Ja	Nei	
* 43	- bygningsdeler	X Ja		Ja	Nei	
* 44	- trapp og rampe	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 45	- hele, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 46	- sanitæranlegg	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 47	- ventilasjonsanlegg	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 51	- bæreevne og sikkerhet	X Ja		Ja	Nei	
* 52	- lydforhold.	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 53	- varmeisolasjon og tetthet	Ja	Nei	Ja	Nei	
* 54	- tilluftsrom	Ja	Nei	Ja	Nei	

BERGEN KOMMUNE Byutvikling Saksnr.: 94588 Bok.nr.: Konton/Saksboh.:

Mottatt 01. DES. 1994

Offentlig: Arkiv nr.:

Stempel

☐ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven
- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
- ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Bergen

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/byggested Gnr. 10 Bnr. 153 Festenr. Seksjonsnr.
Adresse Renen 95 5044 NATTLAND

Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Endring ☒ Annet - beskriv: Altan
☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling

Byggets art ☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet - beskriv
☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter ☐ Plan ☐ Forskrifter til AML
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet — pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
- ☒ Gjenpart av nabovarsel
- ☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- ☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Rapport om grunnundersøkelser
- ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
- Andre vedlegg

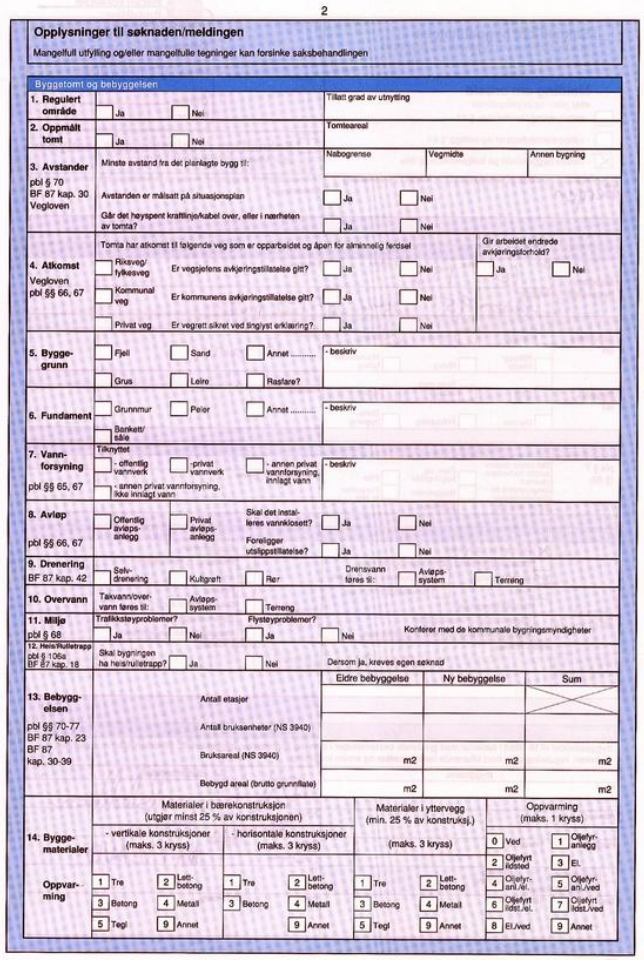
Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser) — F. best nr 324
- ☐ Situasjonsplan
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Fasader
- ☐ Dokumentasjon klima
- ☐ Dokumentasjon støy
- ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
- Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn	Navn Rolf Gjerdalsbakken
Adresse	Adresse Renen 95
Postnr. Poststed Tlf.	Postnr. 5044 Poststed NATTLAND Tlf.
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	
Dato Underskrift	Dato Underskrift

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-91



2

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — ☐ Ja ☐ Nei — Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt — ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30 Vegloven — Minste avstand fra det planlagte bygg til: — Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67 — Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel — Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

- ☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☐ Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

5. Byggegrunn — ☐ Fjell ☐ Sand ☐ Annet ..... ☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare? — - beskriv

6. Fundament — ☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet ..... ☐ Bankett/sålle — - beskriv

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67 — Tilknyttet: ☐ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — - beskriv

8. Avløp pbl §§ 66, 67 — ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42 — ☐ Sele-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør — Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

10. Overvann — Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

11. Miljø pbl § 68 — Trafikksikkerhetsproblemer? ☐ Ja ☐ Nei — Flyktproblemer? ☐ Ja ☐ Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

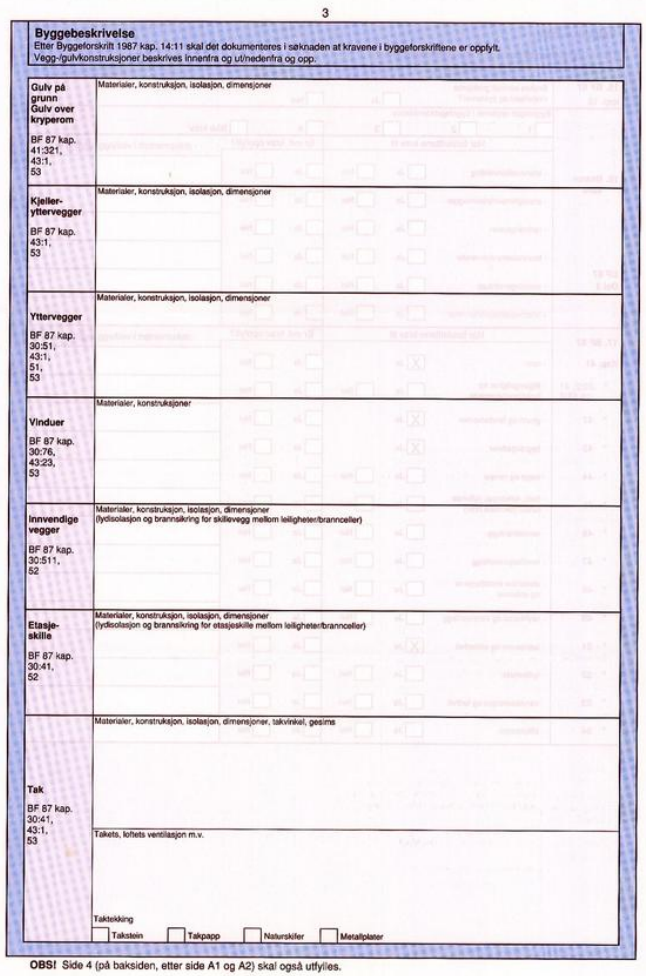
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18 — Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Byggematerialer

Oppvarming	Materialer i bæresystem (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) - vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyranlegg, 2 Oljefyr lidsted, 3 El, 4 Oljefyranl./el, 5 Oljefyranl./ved, 6 Oljefyrt lidst./el, 7 Oljefyrt lidst./ved, 8 El./ved, 9 Annet



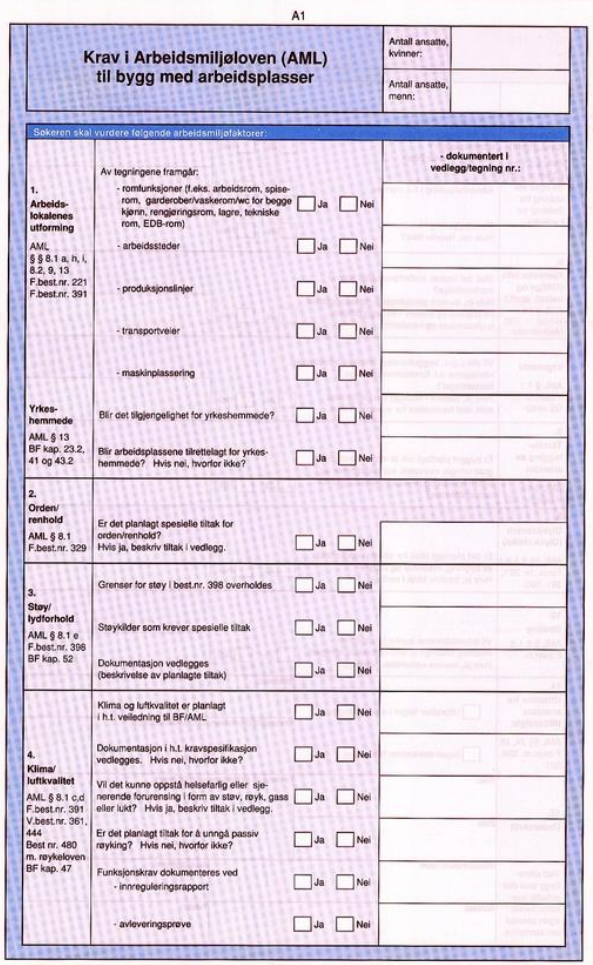
3

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.



A1

Krav i Arbeidsmiljøloven (AML) til bygg med arbeidsplasser

Antall ansatte, kvinner:

Antall ansatte, menn:

Søkeren skal vurdere følgende arbeidsmiljøfaktorer:

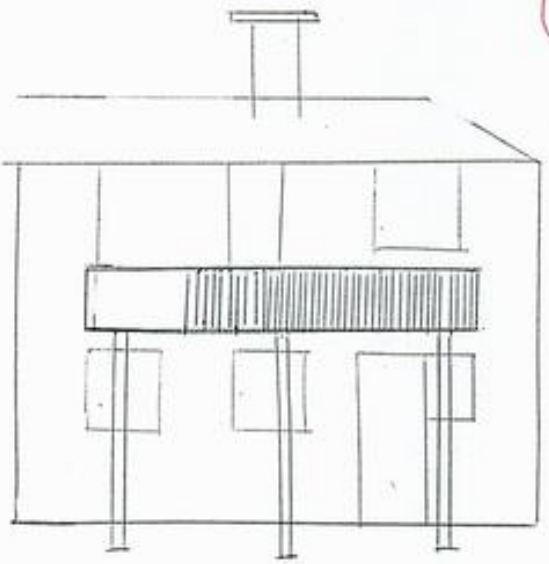
		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.:
1. Arbeidslokalenes utforming AML §§ 8.1 a, h, i, 8.2, 9, 13 F.best.nr. 221 F.best.nr. 391	Av tegningene framgår: - romfunksjoner (f.eks. arbeidsrom, spiserom, garderober/vaskerom/wc for begge kjønn, rengjøringsrom, lagre, tekniske rom, EDB-rom) ☐ Ja ☐ Nei - arbeidssteder ☐ Ja ☐ Nei - produksjonslinjer ☐ Ja ☐ Nei - transportveier ☐ Ja ☐ Nei - maskinplassering ☐ Ja ☐ Nei	
Yrkeshemmede AML § 13 BF kap. 23.2, 41 og 43.2	Blir det tilgjengelighet for yrkeshemmede? ☐ Ja ☐ Nei Blir arbeidsplassene tilrettelagt for yrkeshemmede? Hvis nei, hvorfor ikke? ☐ Ja ☐ Nei	
2. Orden/renhold AML § 8.1 F.best.nr. 329	Er det planlagt spesielle tiltak for orden/renhold? Hvis ja, beskriv tiltak i vedlegg. ☐ Ja ☐ Nei	
3. Støy/lydforhold AML § 8.1 e F.best.nr. 396 BF kap. 52	Grenser for støy i best.nr. 396 overholdes ☐ Ja ☐ Nei Støykilder som krever spesielle tiltak ☐ Ja ☐ Nei Dokumentasjon vedlegges (beskrivelse av planlagte tiltak) ☐ Ja ☐ Nei	
4. Klima/luftkvalitet AML § 8.1 c,d F.best.nr. 391 V.best.nr. 361, 444 Best nr. 480 m. røykelover BF kap. 47	Klima og luftkvalitet er planlagt i h.t. veiledning til BF/AML ☐ Ja ☐ Nei Dokumentasjon i h.t. kravspesifikasjon vedlegges. Hvis nei, hvorfor ikke? ☐ Ja ☐ Nei Vil det kunne oppstå helsefarlig eller sjenerende forurensing i form av støv, røyk, gass eller lukt? Hvis ja, beskriv tiltak i vedlegg. ☐ Ja ☐ Nei Er det planlagt tiltak for å unngå passiv røyking? Hvis nei, hvorfor ikke? ☐ Ja ☐ Nei Funksjonskrav dokumenteres ved - innreguleringsrapport ☐ Ja ☐ Nei - avleveringsprøve ☐ Ja ☐ Nei	

SØKNAD OM BYGGING AV ALTAN

FASADETEGNING AV RENEN 95

GNR. 10 BNR. 153

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: 945933 Dok nr.:
Mottatt dato: 27.12.94
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen



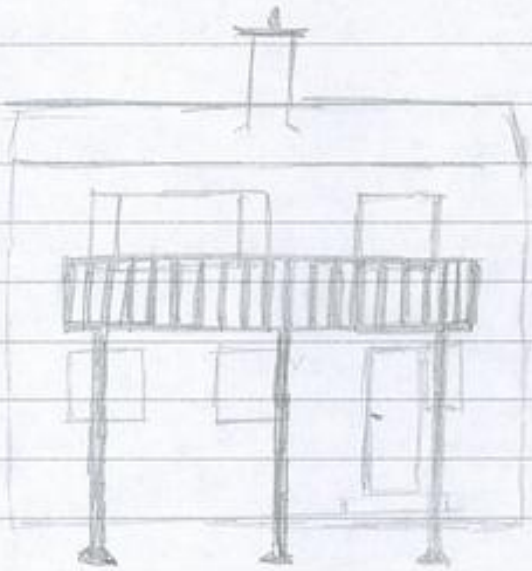
M = 1:100

LENGDE ALTAN 6 M
BREDDE " 2,5 M

Rett på vestsiden

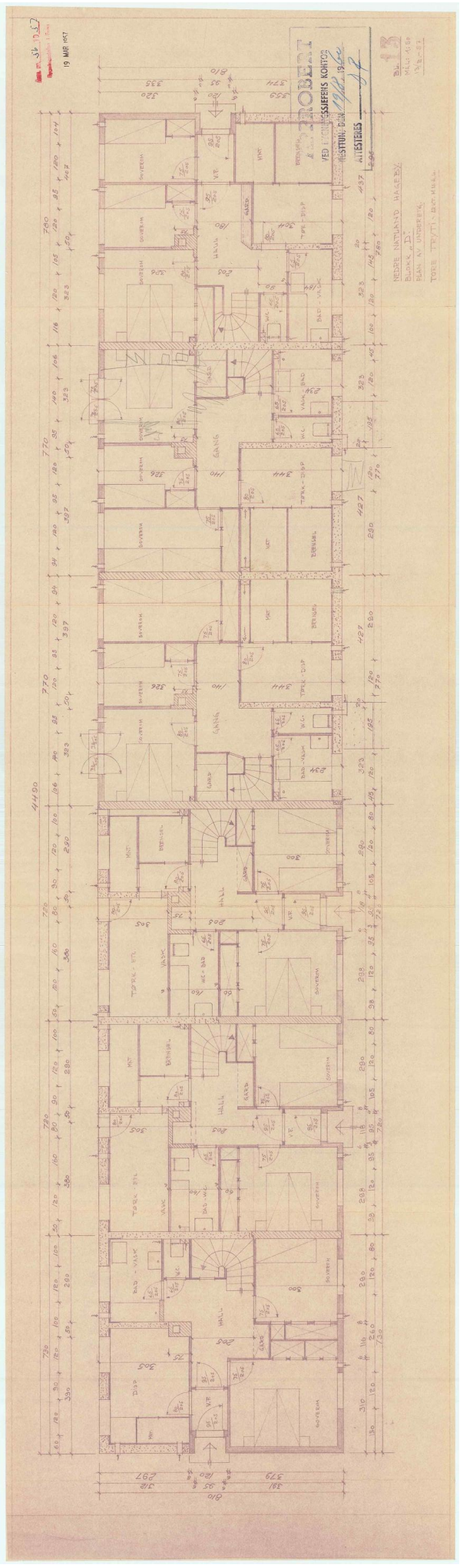
Byutvikling
Saksnr.: Dok.nr.:
Kontor/Saksbeh.:
Mottatt 01. DES. 1994
Offentlig: Snr. 945885
Arkiv nr.:

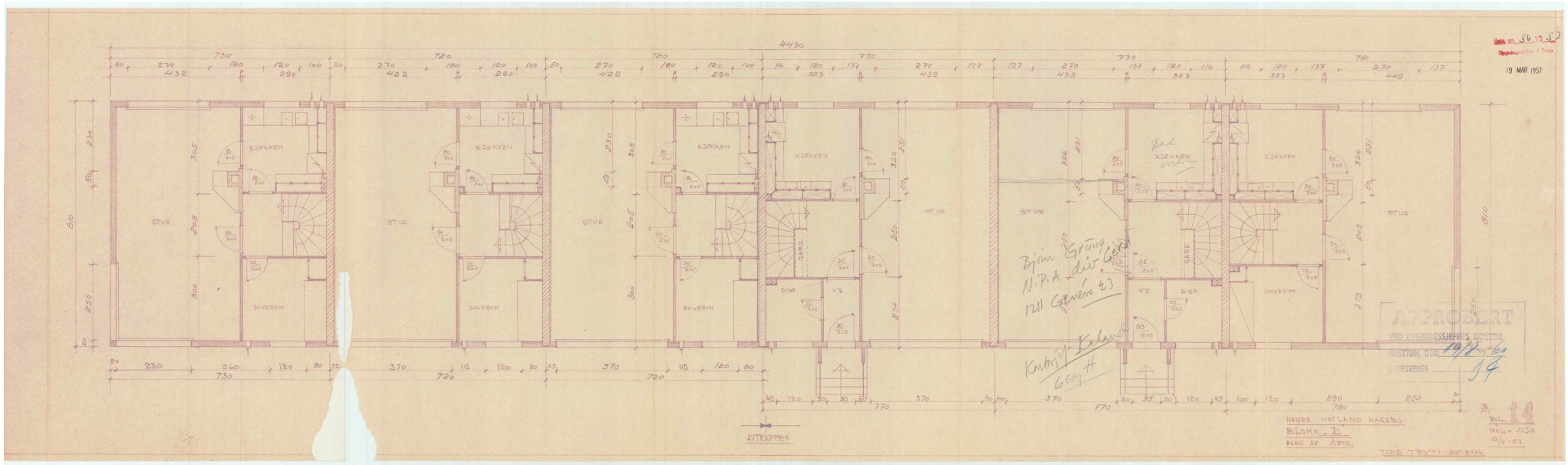
REVEN 95

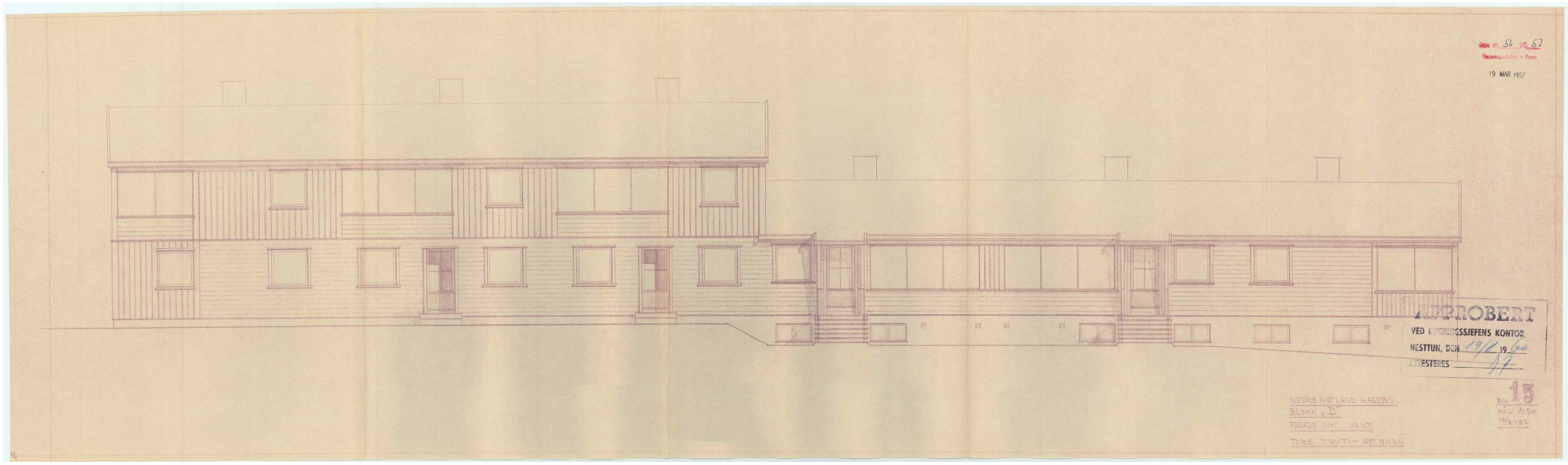


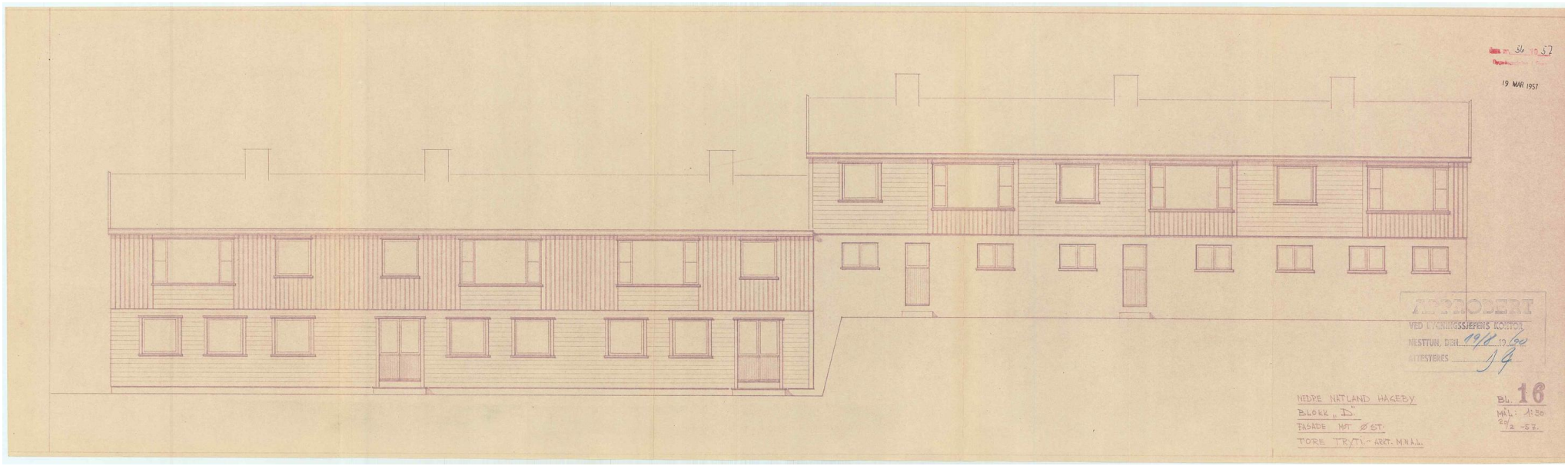
Søknad om bygging av altan
2,20 m bred og 6 m lang

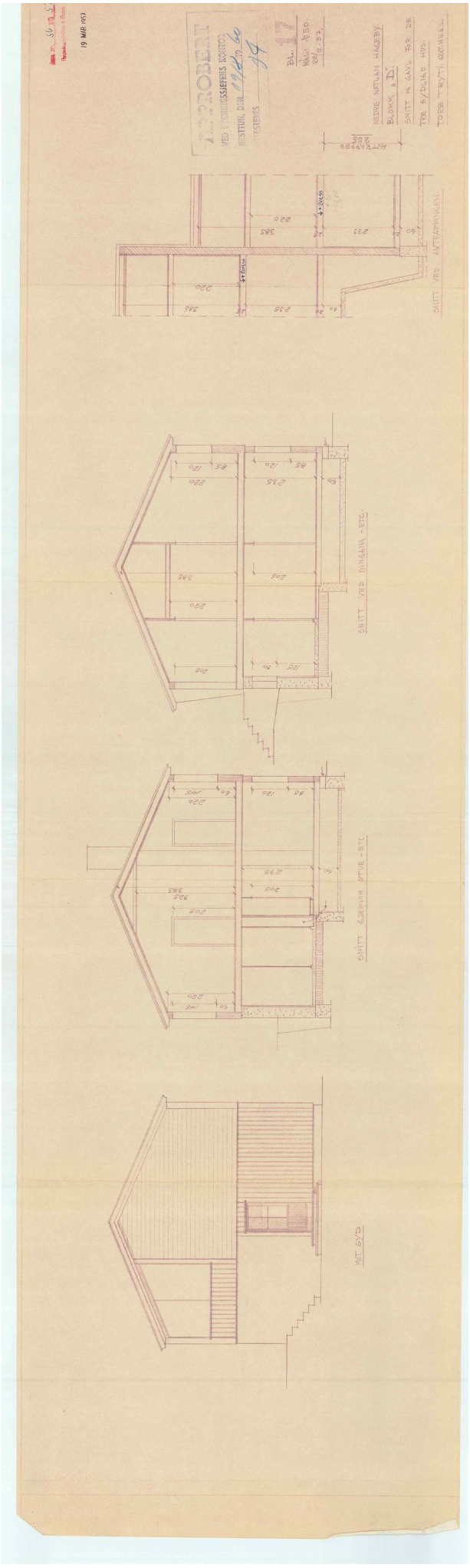

Øvre
Renbu
10/134
10/472
10/500
10/687
10/202
10/203
10/204
10/205
10/198
10/197
10/196
10/200
10/199
10/290
10/208
10/310
10/195
10/194
10/193
10/192
10/191
10/190
10/189
10/188
10/187
10/186
10/185
10/184
10/221
10/222
10/347
10/223
10/226
10/157
10/156
10/161
10/160
10/159
10/158
10/169
10/162
10/168
10/170
10/171
10/144
10/145
10/146
10/147
10/148
10/149
10/150
10/151
10/152
10/153
10/154
10/155
205.4
205.7
205.9
204
185.6
181.9
1729
2525

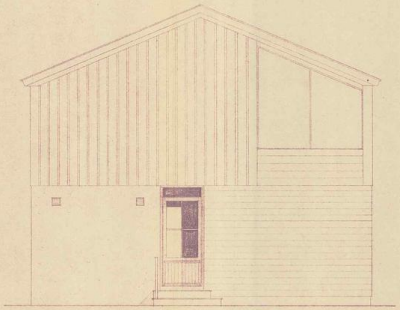



4490
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
GARD.
DISP.
V.T.
AVTRAPPES
19 MAR 1957
APPROBERT
NESTUN, DEN 19/12 60
NEDRE NESTUAND HAGEBY
BLOKK D
PLAN AV 1 ETG.
TORE TRYTI-ARKITEKT
Bl. 19
M/1:50
15/2-57

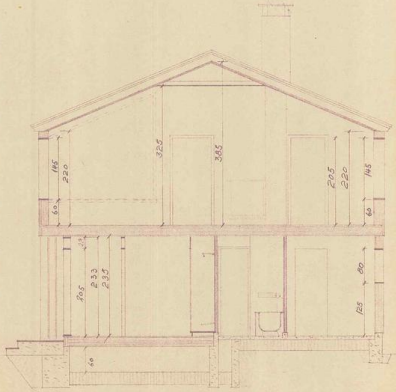

19 MAR 1957
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN. 19
ATTESTERES
NEDRE NATLAND HAGEBY
BLOKK «D»
FASADE MOT VEST
TORE TRYTI~ ARKITEKT MNAL
15


19 MAR 1957
NESTTUN, DEN 19/6 -62
NEDRE NATLAND HAGEBY
BLOKK „D"
FASADE MOT ØST.
TORE TRYTI - ARKT. M.N.A.L.
Bl. 16
MÅL: 1:50
29/2 -57.

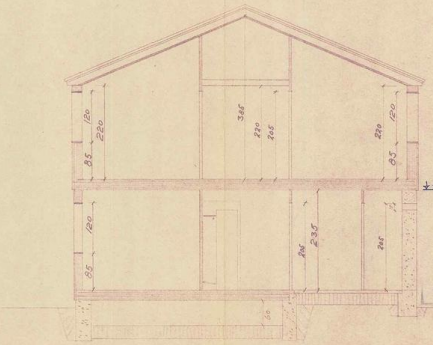

APPROBERT
MEDRE MYLLAN HAGEBY
BLOKK 1 D
SNITT VED ANTAPPINGEN
SNITT VED INNGANG - ETC.
SNITT GJENNOM STUE - ETC.
NOT 6/D



MOT NORD



GJENNOM STUE - ETC.



GJONNOM KJØKKEN - ETC.

19 MAR 1957

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 19/4 19 60
ATTESTERES

NEDRE NATLAND HAGEBY.
BLOKK NR. „D."
GAVVEL-SNITT FOR DE TRE NORDLIGE HUS
TORE TRYTI - ARKT. M.N.A.L.

BG. 18.
KOPI.
MÅL: 1:50
23/12-57.

Dessuten bemerkes:

P/RS.

Den 9-4-1957 holdt bygningsrådet møte. Til behandling forelå:
Natland, nedre. G.nr. 10, parsell av b.nr. 50 (blokk D). Byggemelding stemplet 19/3-1957 fra arkitekt Tore Tryti for J. Leganger Myrdal.
Oppføring av rekkehus m/6 eneboliger.

Bygningsrådet gjorde slikt vedtak:

"Byggemeldingen vil kunne godkjennes når spillvannsmelding bringes iorden og på betingelse av at hovedkloakken framføres samt at adkomstvegen opparbeides fra avgreningen til Furudalsvegen etter anvisning og til godkjenning av Fana ingeniørvesen.
Grunnarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at det drives parallelt med opparbeidelsen av kloakk- vann- og veganlegget.
Utstikning må rekvireres hos oppmålingsvesenet som også avsetter høyde på basis av innsendt profil."
Riktig avskrift:

Sendes tilbake til herr arkitekt Tore Tryti, Kong Oscarsgt. 59, Bergen, med henvisning til foranstående vedtak i bygningsrådet.

Sendes tilbake til arkitekt Tore Tryti, Kong Oscarsgt.59, Bergen.
Byggemeldingen godkjennes idet spillvannsmelding er brakt iorden.

Nesttun 19.august 1960.
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Sven Løvik.

Birger Palmstrøm.

BYGGEANMELDELSE

(Nybygg)

Anm. nr. 56 10 57
Bygningssjefen i Fana
19 MAR 1957

Til
Bygningssjefen. i Fana.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

eiendom nr. Blokk "D" på G.nr. 1o. B.nr. 5o Natland, nedre.

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

1 sett tegninger i mål 1:5o
1 stk. kart i mål 1:1ooo.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Anna Helgesen, Sædalen, Natland.
Severin Tøshaug, " "
Lars og Nils Natland, Sædalen, Natland.
Veitilsynsmannen i Fana, Rådalen.

Bergen den 2. mars 1957.

Byggherre.	Anmelder.	Ansvarshavende.
for J.Leganger Myrdal.	TORE TRYTI ARKITEKT M.N.A.L.	TORE TRYTI ARKITEKT M.N.A.L.

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Se vedt. åpen bebyggelse.	Avstand fra nabo	minsteavstand er over 5 m.
§ 48, 62.	Adkomstvei	privat vei fra off. vei

§ 75. Se vedt. åpen bebyggelse.

Ubebygget areal minst 4 m utstrekning	m²	Tidligere bebyggelse	m²
Dessuten ubebygget	m²	Prosjektert —»—	363.7o m²
Samlet ubebygget areal	m²	Samlet bebygget areal	363.7o m²

Eiendommens samlete areal ca. 267o.- m²

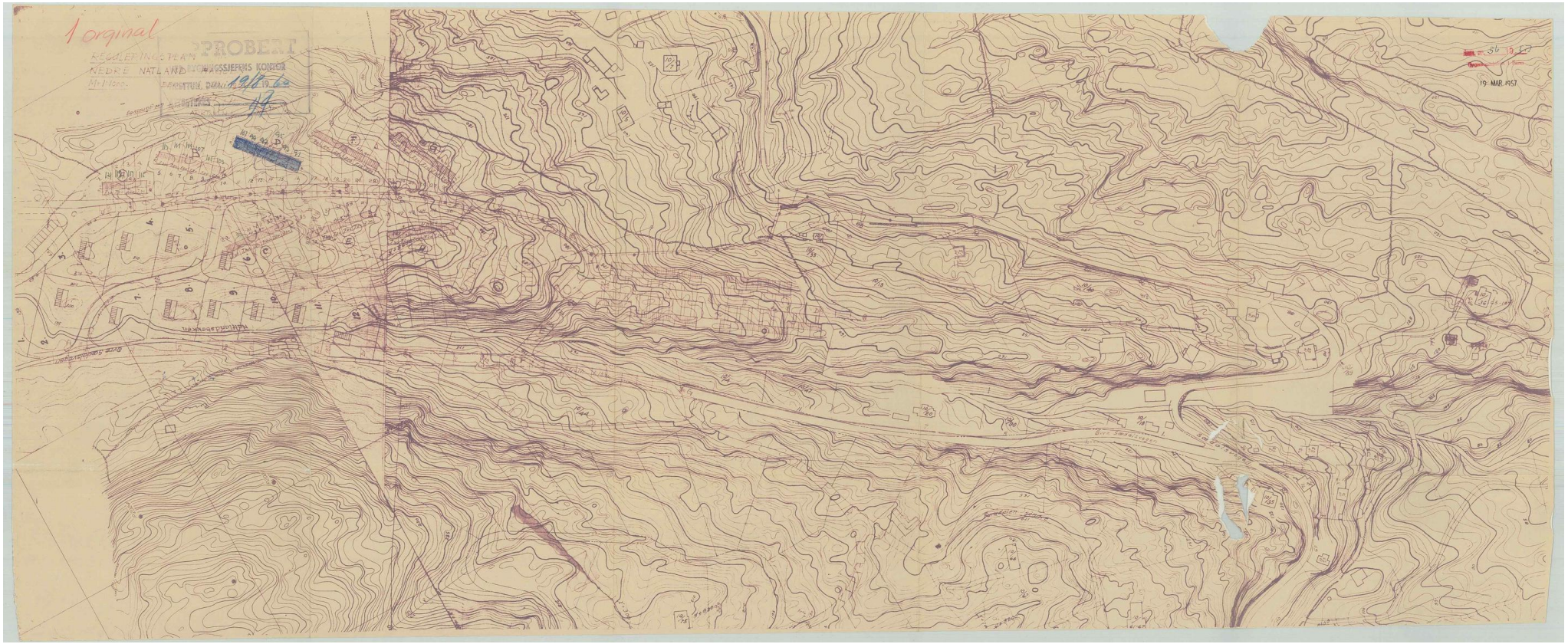
2000. 9-50. J.D.B. A.s

§ 132, 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet	jord på fjell
§ 132, 1 d.	Avledning av vann	gjennem klarekum til off. kloakk.
§ 61.	Vanntilførsel.	fra off. vannverk.

Der skal redegjøres for:

1. *Kjellergulvs beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).*
2. *Ledningers fall og dimensjoner (profiler).*
3. *Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndenværende og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).*

§ 79, 80, 81.	Fundament, grunnmur, isolasjon	Betong og hilderplater.
§ 71, 72, 75 og 114. Se vedt. åpen bebyggelse	Bygningens høyde	største høyde er ca. 5.5 m.
§ 74.	Etasjeantall	1½
§ 80, 83, 113.	Yttervegger	standardverk i h.h.til loven.
§ 82.	Indre vegger	skille mellem husene av enstens mur, bærende vegger ellers av 2" tre.
§ 67.	Altaner, karnapper o. a. framspring	ingen.
§ 87, 97, 98.	Takkonstruksjon og tekningsmateriale	åsetak, sutak, papp og tekkes med eternit.
§ 73, 114.	Arker, tårn o. a. oppbygg	ingen
§ 88.	Gulvkonstruksjon	alm. trebjelkelag med isolasjon i h.h.til loven.
§ 104.	Beboelsesroms høyde, areal og lysflat:	ligger over det areal som loven tilsier.
§ 104.	Beboelsesrom på loft	ingen
§ 104.	Beboelsesrom i kjeller	i h.h. t. tegninger.
§ 105—108.	Arbeidsrom og birom	i h.t. tegninger.
§ 109—112.	Privet, W. C. og andre utrom	i h.t. tegninger.
§ 132.	Bygningens anvendelse	beboelse.
§ 132, 2.	Særlige konstruksjoner	ingen.
§ 89—93.	Trappeanlegg	av tre.
§ 94.	Heiser	ingen.
§ 99—103.	Røkpiper	alm. røkpiper.
§ 103.	Avtrekkspiper, ventilasjon	utføres i h.t. loven.
§ 103.	Ildsteder, røkrør	alm. kaminer og ovner.
§ 66, 69.	Gatelinje, sokkel, resalit	
§ 68.	Utvendige trapper, lyskanaler	
§ 69, 148.	Innhegning	utføres i h.t. loven.


1 orginal
GODKJENT
REGULERINGSPLAN FOR
NEDRE NATLAND
M=1:1000
19. MAR. 1957

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

ØYJORDSBAKKEN ROLF
RENEN 95
5044 NATTLAND

Vår ref.:GL /rbr
Snr.:945933
Arkiv 5210

Bergen, 07.02.95

FANA, GNR.10 BNR.153
ARBEIDETS ART: TILBYGG - BOLIGBYGG

Det vises til innkommet melding om mindre byggearbeid på boligeiendom etter Plan- og bygningslovens paragraf 86 A mottatt 27.12.94.

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

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 arbeidet utføres.

Byggherren er 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.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Gunnar Lothe
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp.: 55 56 62 43 eller 55 56 64 87 • Telefax: 55 56 63 33

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 153
Adresse: Renen 95, 5099 BERGEN
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 tilknyttet offentlig avløpsnett 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.

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 10/153/0/0
Utlistet 22. april 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258579892	Grunneiendom	0	Ja	431,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30700000	30	FANA. GNR 10 BNR 50, NEDRE NATTLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.01.1957		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
16870007	31	FANA. GNR 10 BNR 819, FURERINDEN	201701509	25.01.2017

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

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 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16870000	30	FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL	3	200020541
30510000	30	ÅRSTAD/FANA. GNR 10 BNR 111, 230, NEDRE NATTLAND (tidligere I-67)	3	-
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335

Skrevet ut 22. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 10/153
Dato: 22.04.2026 Adresse: Renen 95

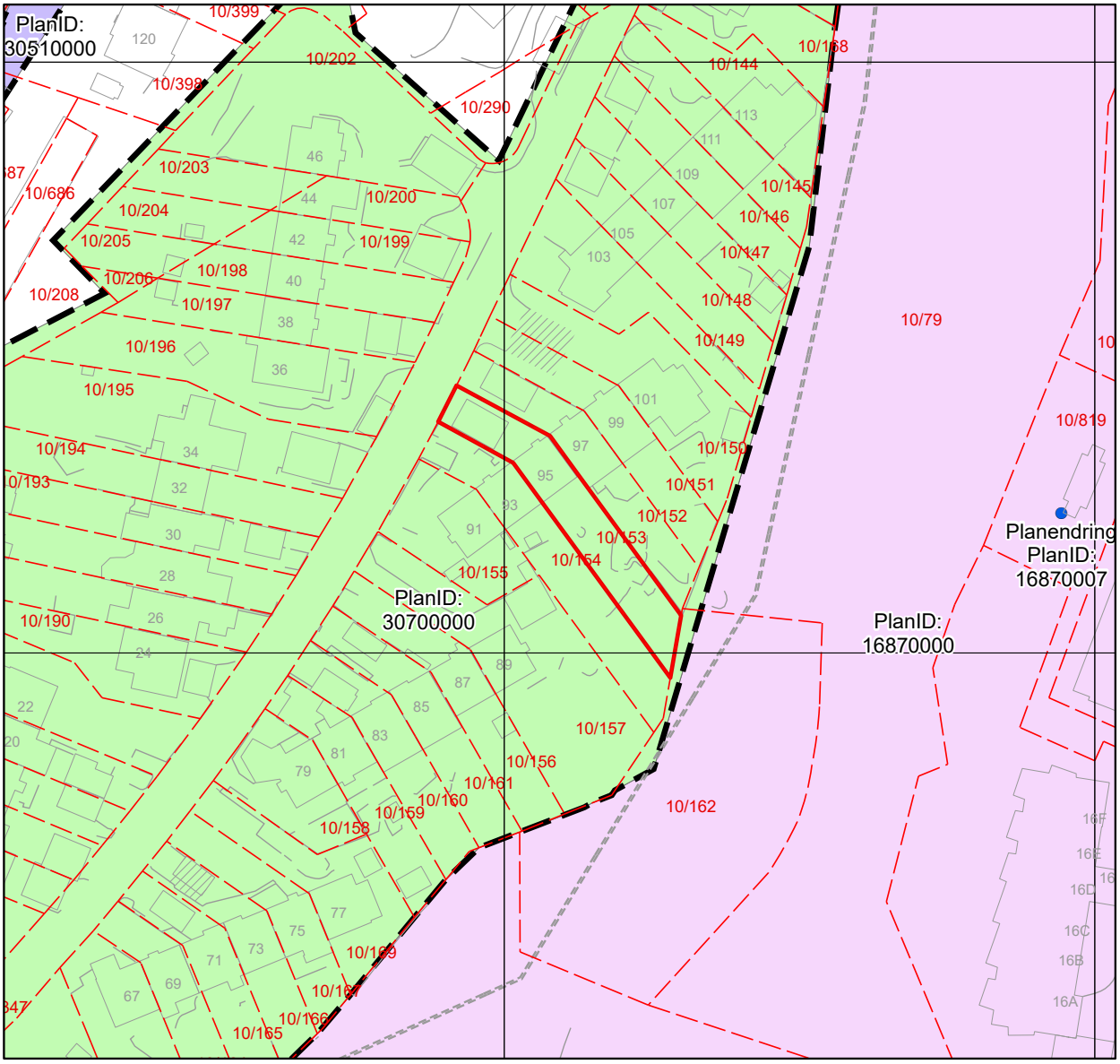
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30700000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

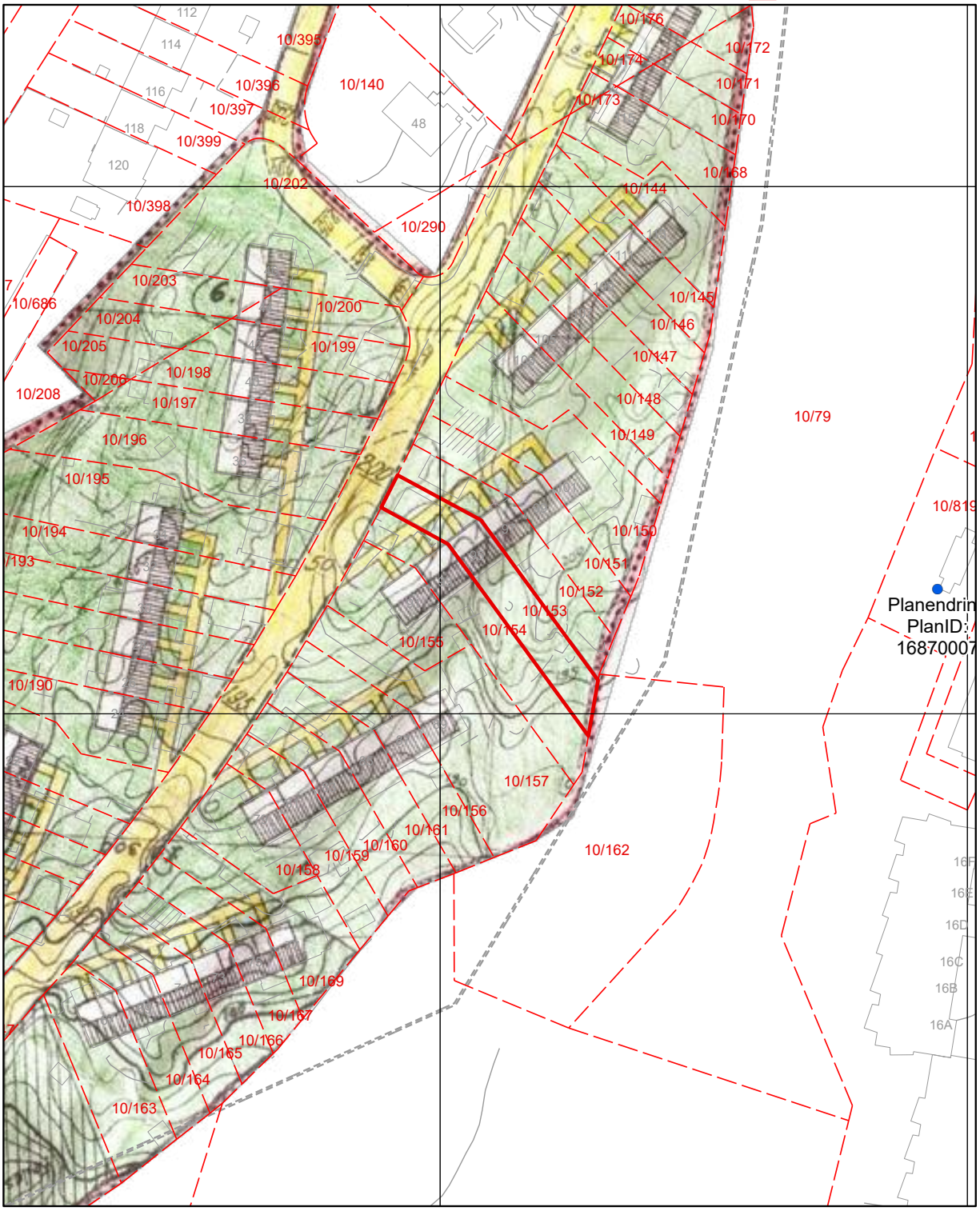
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 10/153
Dato: 22.04.2026 Adresse: Renen 95

N

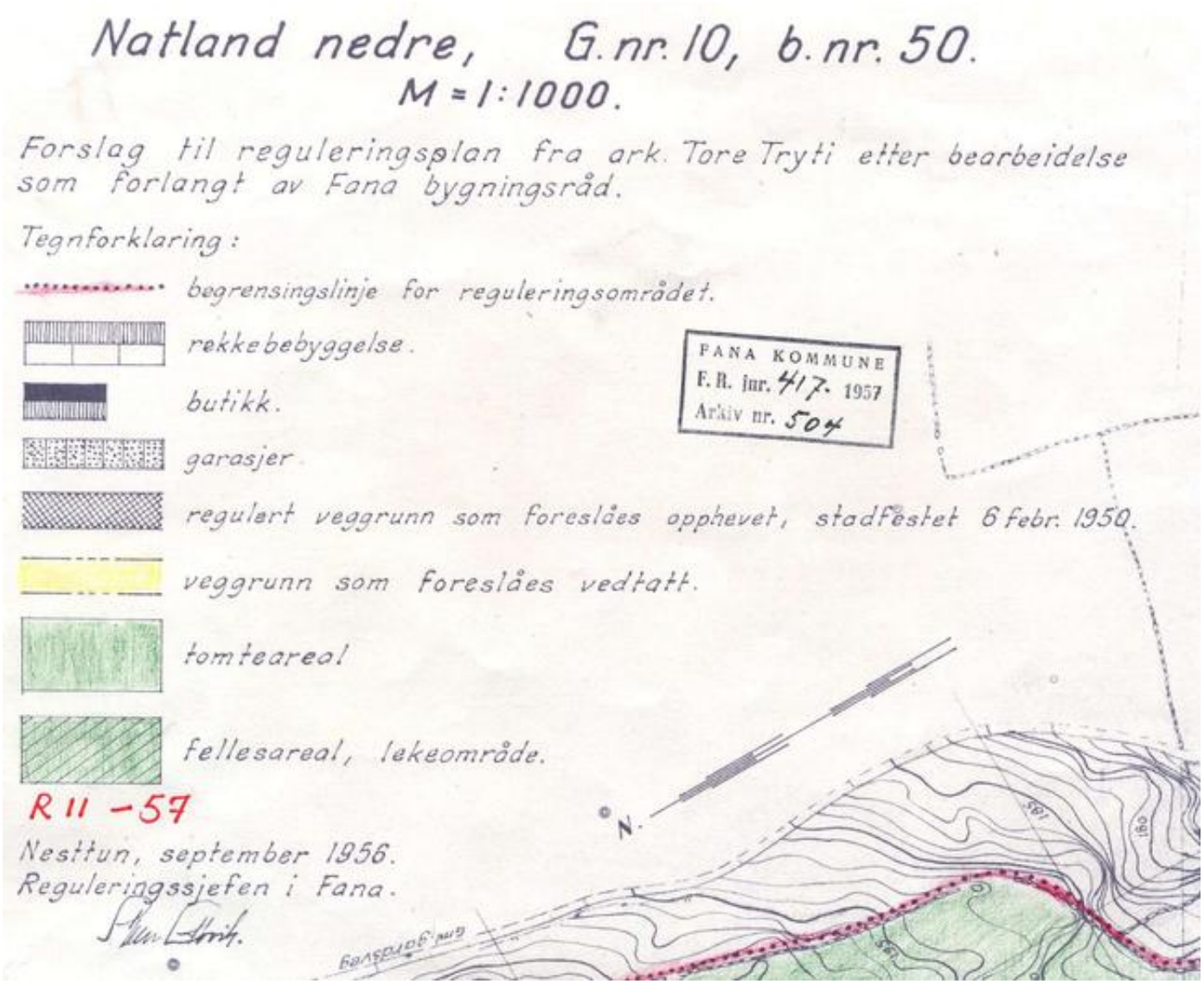
PlanID(er): 30700000

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

Eiendomsflate



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


Natland nedre, G.nr. 10, b.nr. 50.
M = 1:1000.
Forslag til reguleringsplan fra ark. Tore Tryti etter bearbeidelse som forlangt av Fana bygningsråd.
Tegnforklaring:
begrensingslinje for reguleringsområdet.
rekkebebyggelse.
butikk.
garasjer
regulert veggrunn som foreslåes opphevet, stadfestet 6 febr. 1950.
veggrunn som foreslåes vedtatt.
tomteareal
fellesareal, lekeområde.
FANA KOMMUNE
F. R. jnr. 417. 1957
Arkiv nr. 504
R 11 – 57
Nesttun, september 1956.
Reguleringssjefen i Fana.
N.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

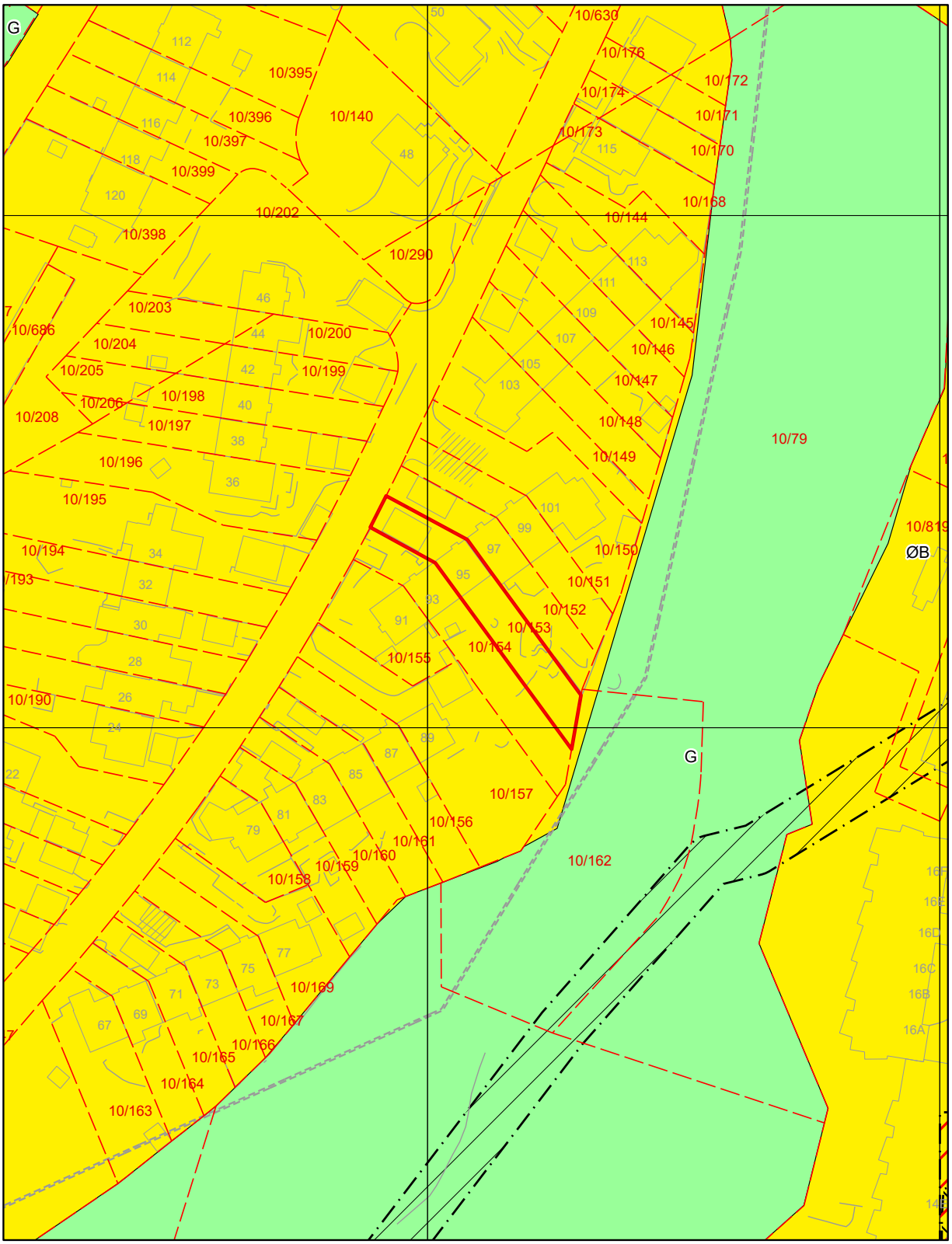
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.04.2026

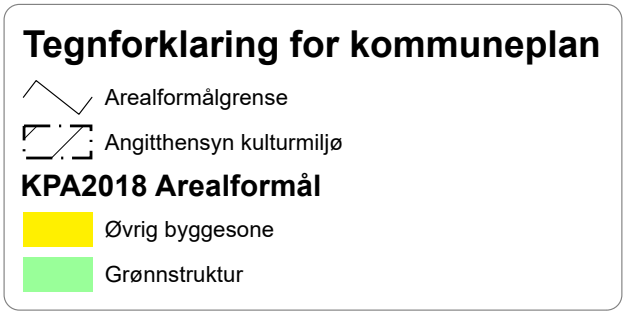
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 10/153
Adresse: Renen 95

N

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

Eiendomsflate



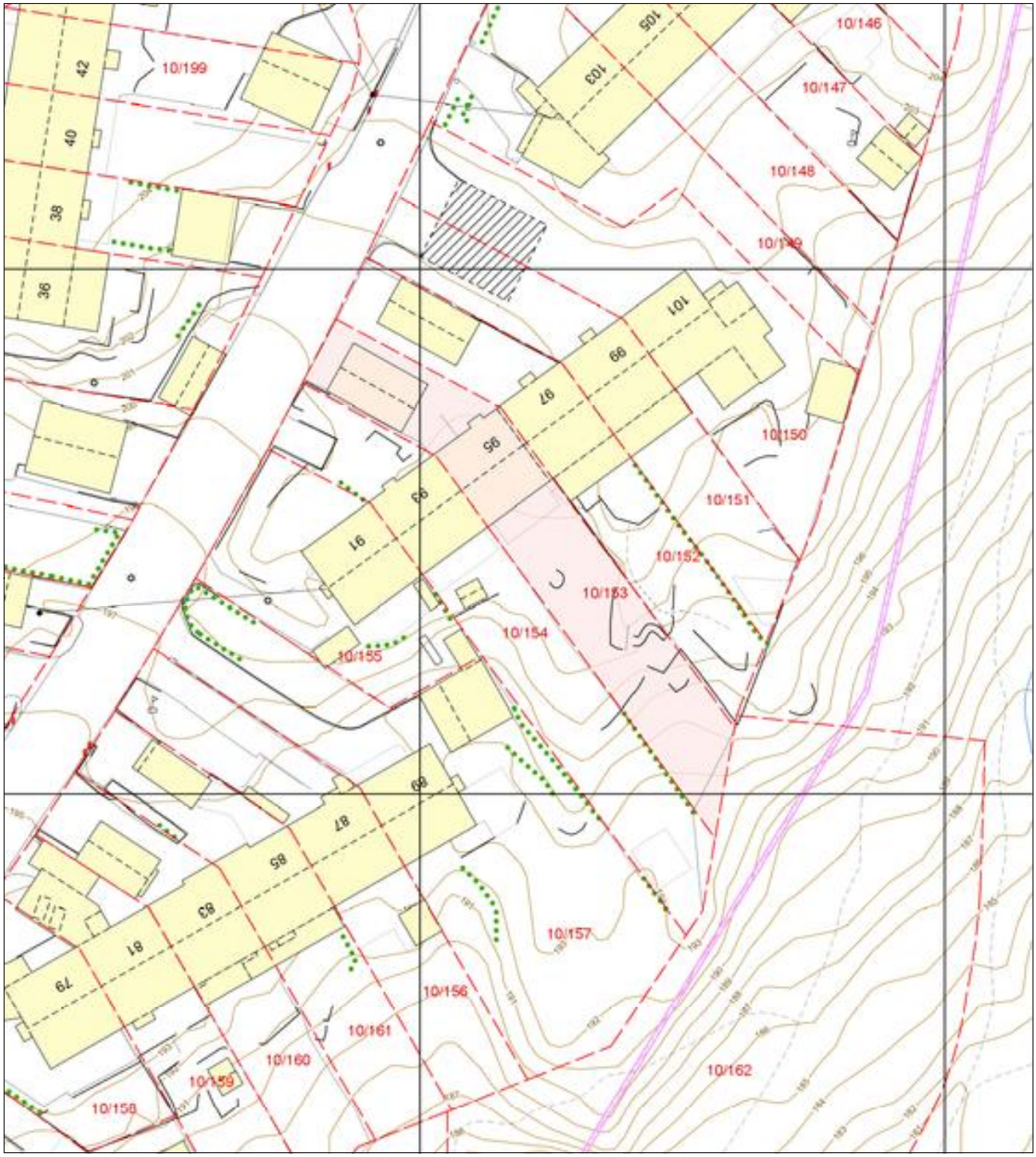

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
Grønnstruktur

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/153/0/0
Dato: 22.04.2026 Adresse: Renen 95, 5099 BERGEN

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

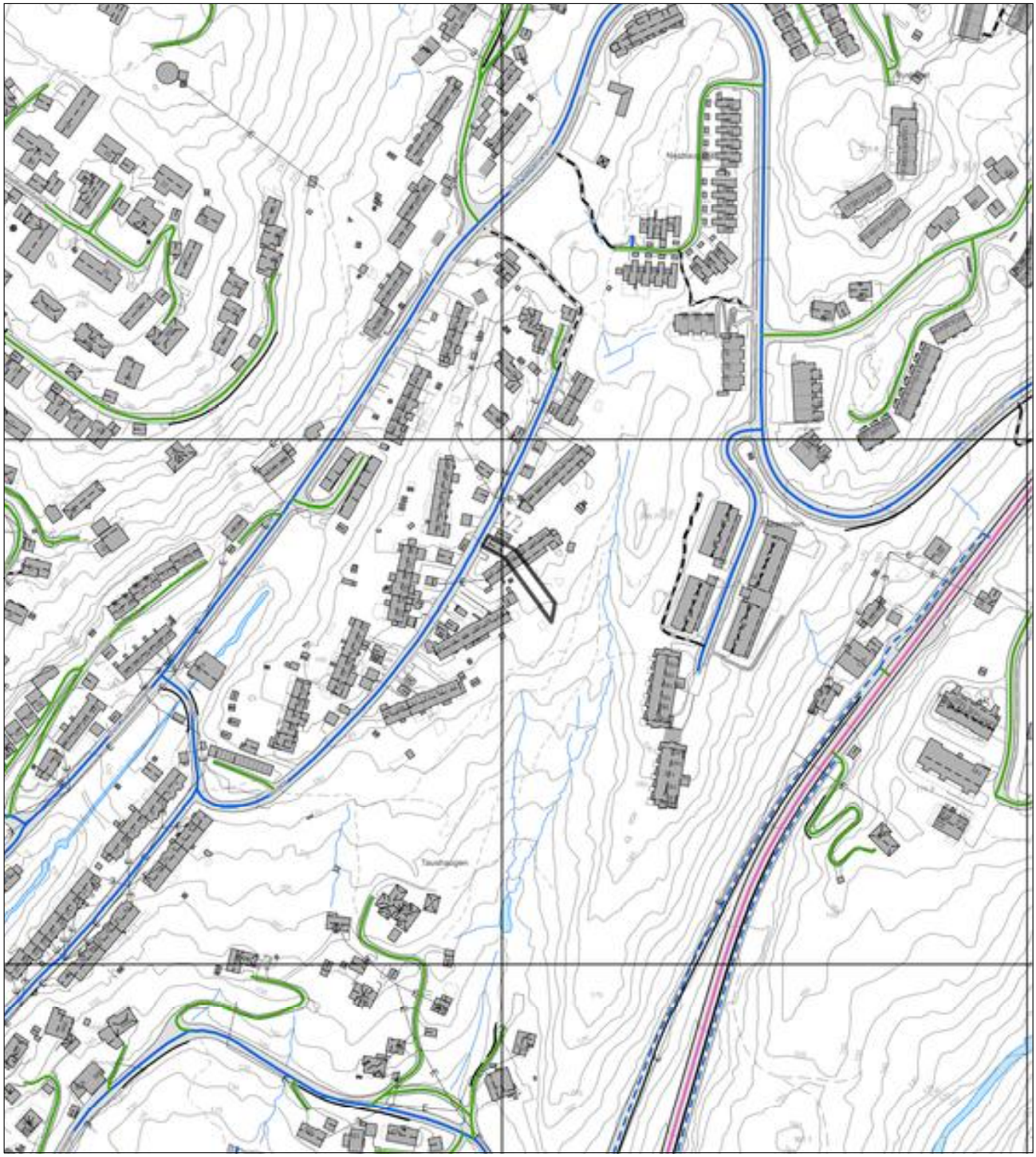
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/153/0/0
Adresse: Renen 95, 5099 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 32-0082/26
Ordrenummer: 9147523

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00010-0153-0000-000
Eiendommens adresse	Renen 95
Eier	Ove Dalseid , Renen 95 , 5099 BERGEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	4 421,31	0,00	4 421,31	0,00	0,00	20-02-2026	NEI

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 32-0082/26
Ordrenummer: 9147523

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	00010-0153-0000-000
Eiendommens adresse	Renen 95
Eier	Ove Dalseid , Renen 95 , 5099 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1986959KR	0.0026	5 166,00	1 291,50
Abonnementsgebyr vann	111m2	7.71	855,81	215,71
Stipulert mengde vann	144m3	11.44	1 647,36	415,22
Abonnementsgebyr avløp	111m2	10.62	1 178,82	297,12
Stipulert mengde avløp	144m3	15.64	2 252,16	567,66
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	1 tømminger	44.84		44,84
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			14 070,30	3 574,59

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 153	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	3	Fana
Adresse:				
Veiadresse:	Renen 95, gatenr 32840	**Grunnkrets:**	420	Vestre Sædalen
	5099 Bergen	**Valgkrets:**	77	Sædalen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7020201	Birkeland
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.12.1957	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	431,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/10/153	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.12.1957	Avgiver	4601/10/50	-431,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/10/153	431,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Renen 95	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	111,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	111,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139795296			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		55,0		55,0			
H01	1	56,0		56,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.04.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.03.1995
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.08.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9529942			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			29,0	29,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

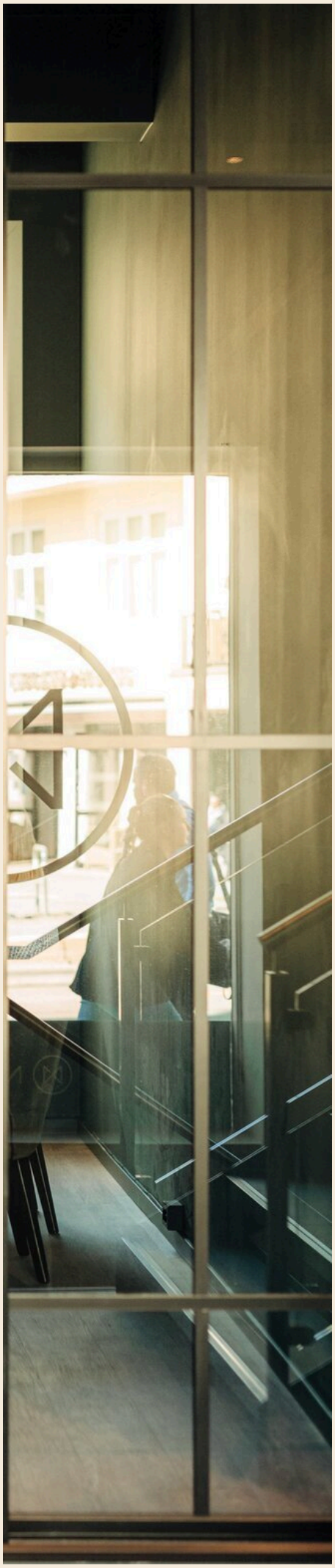
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

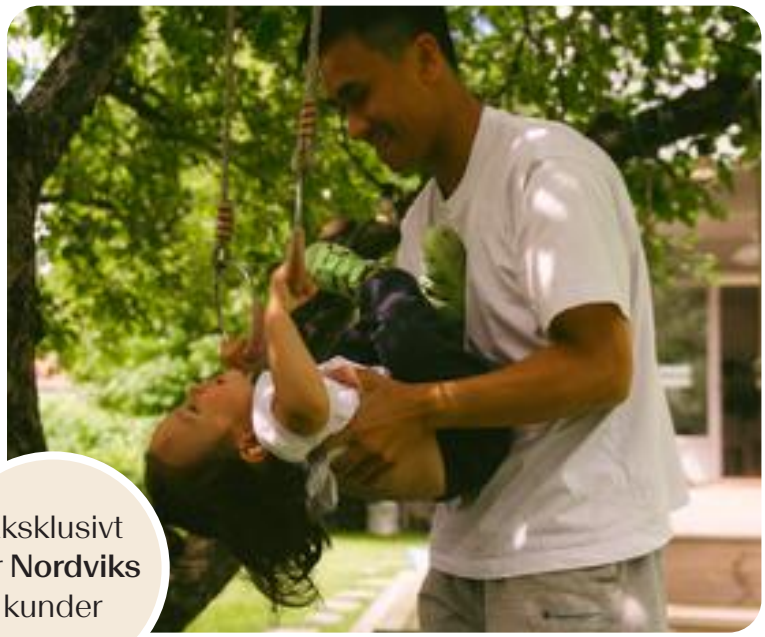


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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

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: 32-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Renen 95 5099 BERGEN
Matrikkel: Gnr 10, bnr 153 / Gnr 10, bnr 50 (ideell andel 1/75) 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 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Robert Nigardsøy Ljøsne

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
r.ljosne@nordvikbolig.no
948 01 788