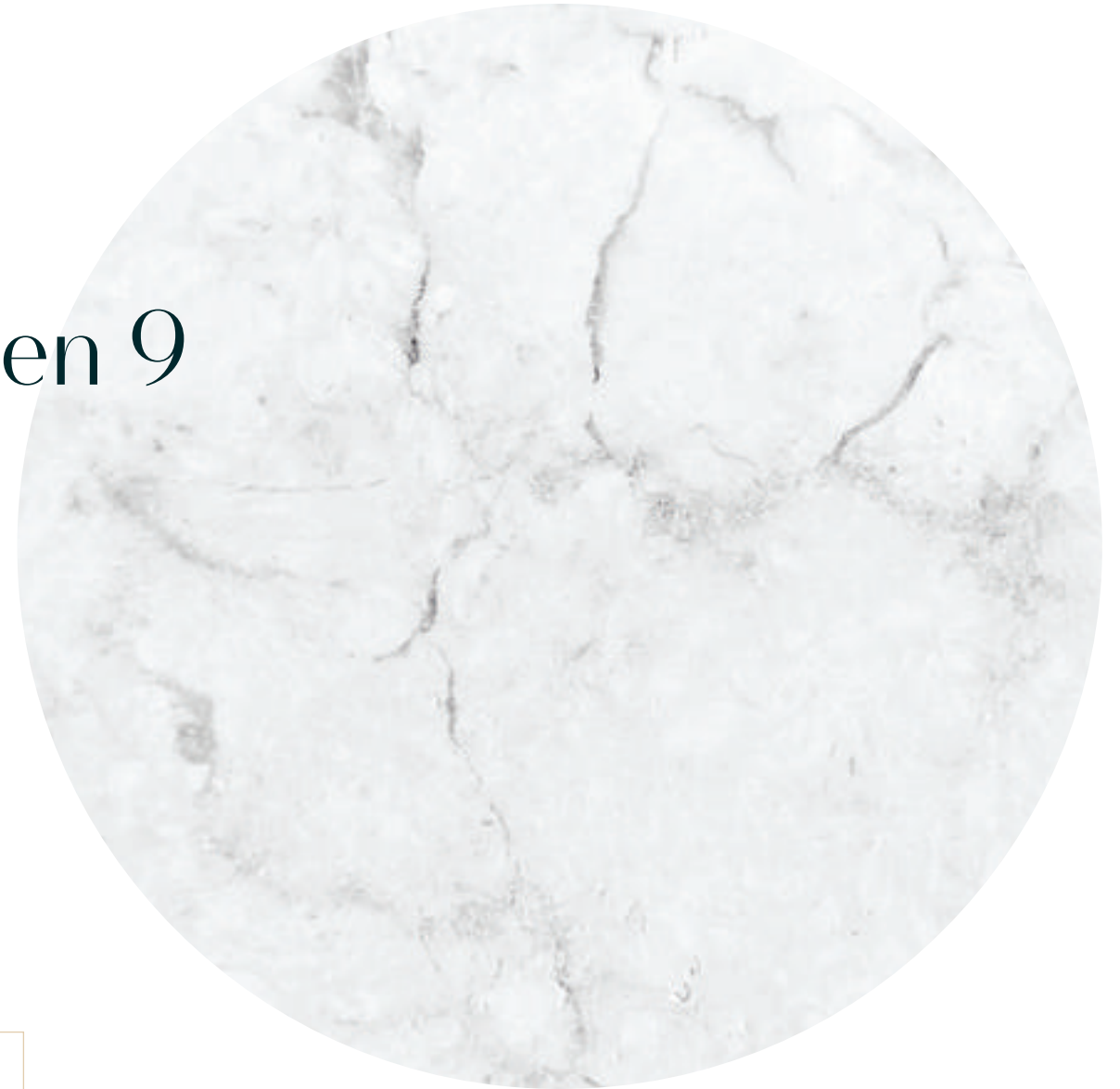


Almåsrinden 9



Velkommen til

# Almåsrinden 9



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

# Åsane/Hylkje

Familiebolig i trygge omgivelser! Solrike utearealer (52m²) + skjermet hage. 2 bad, 2 stuer og 4 soverom. Garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 490 000,- |
| Omkostninger | 138 600,- |
| Totalpris | 5 628 600,- |
| BRA-i | 180 kvm |
| Totalt BRA | 214 kvm |
| Soverom | 4 |
| Etasje | Boligen går over to plan |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2000 |
| Ansvarlig megler | Eirik Furholm-Haugen |
| Telefon | 451 81 780 |
| E-post | e.haugen@nordvikbolig.no |
| Megler | Kajin Hashim |
| Telefon | 944 94 851 |
| E-post | k.hashim@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Nydelig, velholdt familiebolig over 2 plan, med flott opparbeidet drømmetomt innerst i blindvei! Bosett deg i et barnevennlig område med trygge oppvekstsvilkår - ingen gjennomgangstrafikk, kort vei til lekeplass, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

- Ca. 42m² terrassearealer + balkong på ca. 10m²
- Sol fra tidlig morgen til sen kveld midtsommers
- Vakker, skjermet hage
- Frittstående garasje med verkstedrøm + biloppstillingsplass
- 4 soverom og 2 bad + eget vaskerom
- Peis, varmepumpe og sentralstøvsuger
- Utebod på 7m²

Området:

- 3 min gange til buss hvor totalt 7 ulike linjer går
- Flotte turmuligheter og kort vei til sjø
- 11 min kjøring til Åsane Senter
- Kort vei til barnehage og skoler

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 180 kvm |
| BRA-e: | 34 kvm |
| Totalt BRA: | 214 kvm |
| TBA: | 52 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, kjøkken, hall, soverom, bad, vaskerom, bod/garderobe og vindfang.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasse og platting.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Loftstue, tre soverom og bad.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Garasje.
Total BRA: 27 kvm.







IMOTIV.NO

# Almåsrinden 9

## 1. Etasje




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














































BOSCH

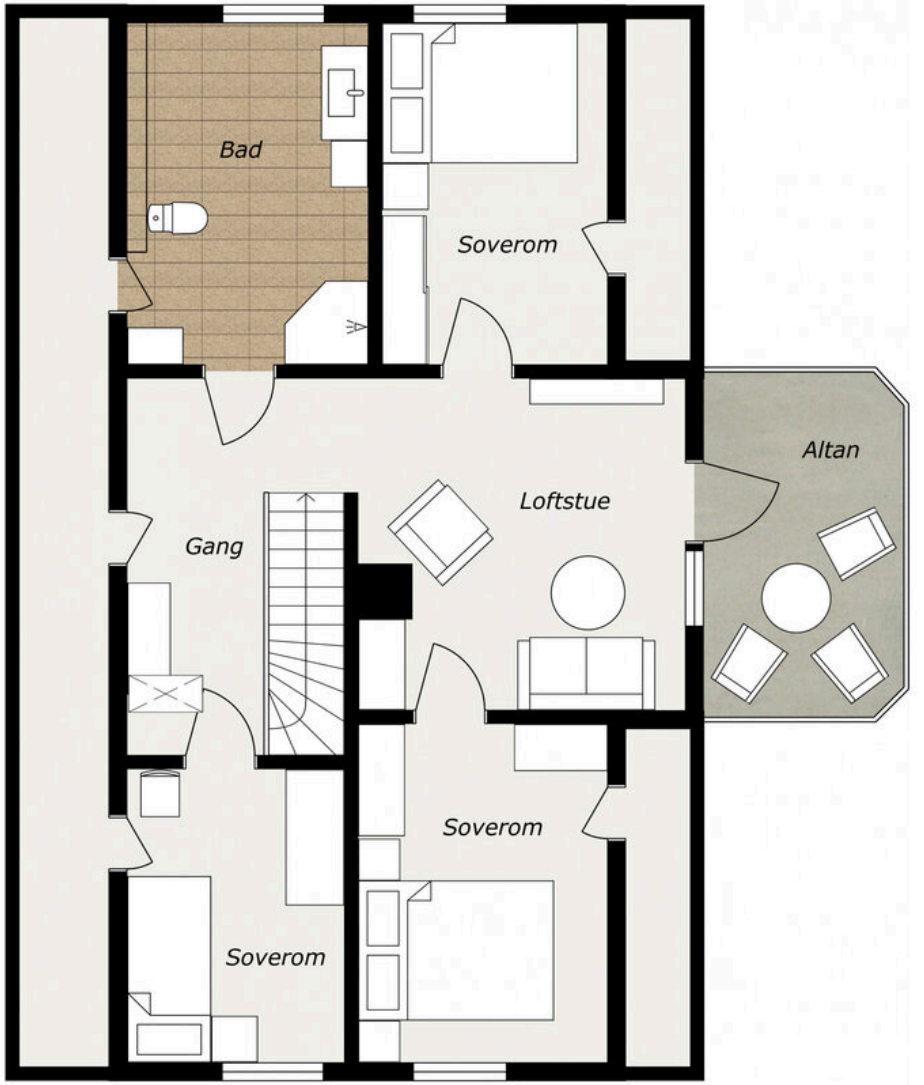

AEG
5 YEARS WARRANTY
ON COMPRESSOR
250 kWh/annum



IMOTIV.NO

# Almåsrinden 9

## Loft




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




































SECTOR
arlo




11
9





Informasjon

# Almåsrinden 9

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
19-0208/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197, bnr 174 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

### Selgere
Gerd Marie Eilertsen
Rolf Olsen

### Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2000

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 180 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 214 kvm
TBA: 42 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, kjøkken, hall, soverom, bad, vaskerom, bod/garderobe og vindfang.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasse og platting.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Loftstue, tre soverom og bad.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Garasje.
Total BRA: 27 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

## Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje:
- Stue, kjøkken, hall, soverom, bad, vaskerom, bod/garderobe og vindfang.

2. etasje:
- Loftstue, tre soverom og bad.

## Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og i innkjørsel.

## Modernisering og påkostninger

2025:
- Pusset opp soverom i 1. etasje med nytt Pergo laminatgulv, malt tak og vegger, montert spilepanel på en vegg og veggfornyelse på resten av veggene.

2024:
- Pusset opp stuen med nytt Pergo laminatgulv, nye lister, veggfornyelse, malt tak og vegger, samt installert nye spotter i taket.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja, to av vannbord er litt dårlige endene.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

## Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.
- Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.
- Saltak tekket med betongstein. Takrenner og nedløp i plast.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer. Terrassedør i tre med isolerglass. Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking grunnet alder.
- Nedløp og beslag på grunn av alder og at det ikke er tilfredsstillende bortledning av vann fra teknedløp ved grunn.
- Takkonstruksjon/loft grunnet dårlig ventilering av takkonstruksjon, og at det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Vinduer grunnet at det ikke er montert metalbeslag over/under vindu som medfører utilstrekkelig tetting over vindu.
- Dører grunnet at karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket, det mangler også beslag i underkant av terrassedørene. Det er også utvendig slitasje /fuktskade på dørblad terrassedør.
- Altan grunnet at rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Pipe og ildsted grunnet at det mangler ildfast plate på gulv under sotluken.
- Innvendige trapper grunnet at det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Overflater vegger og himling på bad grunnet at det ikke er tilfredsstillende tetting av gjennomføring for avløp i vegg under vask, det er registrert skruehull i vegg i dusjsone, og det er registrert svertesopp i fuger i dusj.
- Overflater gulv på bad grunnet at det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i dagens forskrift.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder.
- Ventilasjon på bad grunnet at våtrommet mangler tilluftsventilering som eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater gulv på badet grunnet at det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i dagens forskrift.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder.
- Overflater vegger og himling på vaskerom grunnet at det ikke er tegn til membran i våtsone på vegg med skyllekar.
- Overflater gulv på vaskerom grunnet at det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 2,5cm, dette er under dagens krav til høydeforskjell.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i 1.etg, grunnet alder.
- Ventilasjon på vaskerom på grunn av at rommet mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger på grunn av alder.
- Avløpsrør på grunn av alder.
- Varmesentral på grunn av at det ikke er avholdt service på anlegg i senere år.
- Varmtvannstank grunnet alder.
- Elektrisk anlegg på grunn av at det ikke har vært eltilsyn i løpet av de siste 5 årene og at det ikke foreligger samsvarserklæring.

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

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe ved stekeovn på kjøkken
- Taklampe i gang i 1. etasje
- Taklampe over spisebord i stue
- Taklamper på soverommene
- Stor taklampe i loftstue
- Gardiner på kjøkken, stue og soverom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Dette er en selveier bolig som fritt kan leies ut til boligformål så lenge rommene er godkjent til varig opphold.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - gul

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på badene, samt kjøkkenet, vindfang, gang, soverom og vaskerom i 1. etasje
- Varmepumpe i stue
- Vedovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 15 815,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 15 815,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

### Andre utgifter

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

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

### Eiendomsskatt

Kr 9 327,- pr. 01.01.2025

Prognose for eiendomsskatt er kr 9 327,- for inneværende år.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 549 115,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 196 461,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 93986528

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 991 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen, grus og beplantning.

### Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Almåsrinden 9 - en innholdsrik enebolig i landlige omgivelser.

Området er svært familievennlig, med kort vei til både barnehager og skoler. Nærmeste barnehage er Kidsa Hylkje med kun 4 minutters kjøring unna boligen og ca. 2,8 km til Haukås barneskole.

Det er ellers kort vei til dagligvarebutikkene Spar og Kiwi. Er du på jakt etter mer enn bare dagligvare finner du Åsane Storsenter og Horisont ca. 11 minutter med bil unna boligen. Åsane Storsenter og Horisont som kan tilby alt fra dagligvarebutikker, bibliotek, apotek, blomsterforhandler, restauranter, frisør og mye mer. Her har man et stort utvalg for store og små. Dersom dette ikke skulle være tilfredsstillende, er kjøreturen til Bergen sentrum kort. Bykjernen har alt av uteliv, utdanningsinstitusjoner, kulturtilbud med mye mer.

Liker du å bruke kroppen innendørs så finner du MOVA Hylkje 11 minutters gange unna, og S-Camp Åsane kun 9 minutters kjøring fra boligen. I området er det flere flotte tur- og friluftsområdet. I området kan man velge mellom både korte og lange skogsturer, både til Almås og Veten, Åsanes høyeste fjell. Sætregården ligger i fredelige omgivelser øverst i Hordvik og har flott natur, stort og fritt område med kulturlandskap, fjell og skog. Det er også fine turstier fra gården til fjellene rundt.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Hylkje og ligger kun tre minutters gange fra boligen. Her går følgende linjer:
- 36 til Åsane terminal
- 300 til Bergen sentrum
- 310 til Bergen sentrum
- VY190 til Oslo

- 36 til Hordvik-Klauvaneset
- 37 til Breistein - Hordvik
- 300 til Knarvik terminal
- 310 til Frekhaug - Skjelanger
- NW431 til Førde rutebilstasjon
- VY190 til Bergen (Ostereidet)
-VY430 til Ålesund

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigmelding for nybygg garasje/carport datert 08.04.2008.
Kommunen opplyser videre at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen.
Det foreligger ferdigattest for anlegging rør/ledninger datert 21.05.2001.

### Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men er i kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, avsatt til bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 8,6%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 66140000 - Åsane. Gnr 199 bnr 10 mfl., Haukåsmyrane og Haukåsvassdraget. Saksnr.: 202220550. Hovedformålet med planforslaget er at Haukåsvassdraget i Åsane skal sikres et langsiktig vern, og at naturtilstanden skal bedres slik at arter som naturlig har tilhold i og langs elven får levelige vilkår.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 16.09.1998 - Dokumentnr: 23900 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:69
Gnr. 197 bnr. 69 skal ha veirett over denne eiendommen.

Tinglyst 31.05.1999 - Dokumentnr: 13277 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:61
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:64
Med flere bestemmelser
Eierne av gnr. 197 bnr. 174 (denne eiendommen) gir eier av gnr. 197 bnr. 61 og 64

veirett i eksisterende vei over nevnte eiendommer.

Tinglyst 23.07.1999 - Dokumentnr: 19191 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Eier av gnr. 198 bnr. 275, 286 og 301 og gnr. 197 bnr. 41, 135, 142, 148, 166, 167, 168, 158, 69 og 174 i Bergen kommune, Hylkje i Åsane, har felles vann- og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over sine eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningen de selv har nytte av.

Tinglyst 07.12.2000 - Dokumentnr: 35073 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:61
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:79
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:137
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:138
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:197 Bnr:139
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Tillatelse til at gnr. 197, bnr. 79-138-139-137 og 61 får knytte seg til vår vannledning som er tilknyttet offentlig vannverk. Denne tillatelsen er gitt under forutsetning av at eiere av overnevnte gnr. og bnr. erklærer seg solidarisk ansvarlig for felles drift og vedlikehold av den del av fellesledningen de selv har nytte av.

### 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,96% av salgssum
Grunnpakke kr. 10 000,-
Nordvik markedsføring med trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 110 670,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

## 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 12. september 2025

## Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

## Ansvarlig megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Almåsrinden 9

# Almåsrinden 9

Nabolaget Hylkje - vurdert av 87 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Haukås skole (1-7 kl.)**<br>213 elever, 14 klasser | **5 min**<br>2.8 km |
| **Hordvik skole (1-7 kl.)**<br>278 elever, 17 klasser | **6 min**<br>3.4 km |
| **Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)**<br>419 elever, 31 klasser | **8 min**<br>5.1 km |
| **Blokkhaugen skole (8-10 kl.)**<br>287 elever, 20 klasser | **12 min**<br>8.3 km |
| **Breimyra skole (8-10 kl.)**<br>192 elever, 16 klasser | **13 min**<br>7.9 km |
| **Åsane videregående skole**<br>1100 elever | **10 min**<br>6.7 km |
| **Tertnes videregående skole**<br>370 elever | **11 min**<br>8.7 km |

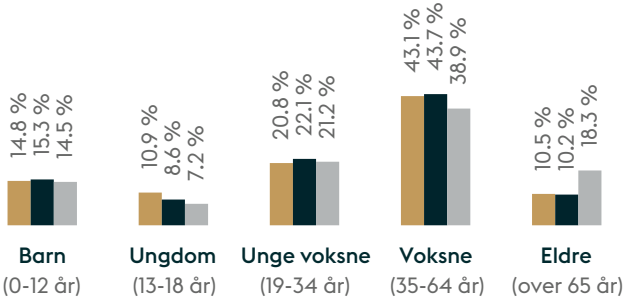
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Hylkje**<br>Totalt 7 ulike linjer | **3 min**<br>0.3 km |
| **Arna stasjon**<br>Linje F4, L4, R40 | **17 min**<br>14.8 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | **20 min**<br>18.5 km |
| **Bergen Flesland** | **34 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kidsa Hylkje (0-5 år)**<br>169 barn | **13 min**<br>1.2 km |
| **Kidsa Breistein (0-5 år)**<br>115 barn | **5 min**<br>2.7 km |
| **Preg barnehager Hordvik (0-5 å...**<br>58 barn | **6 min**<br>3.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hylkje | 1 412 | 541 |
| Hylkje | 2 760 | 1 151 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

### Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Hylkje | 9 min |
| Åsane folkehøgskole | 15 min |
| MOVA Hylkje | 11 min |
| S-Camp Åsane | 9 min |

*«Bare nye eneboliger med unge folk med barn»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Gateparkering
Lett 88/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig

Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE

BERGEN kommune

gnr. 197, bnr. 174

**Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 180 m²**



**Befaringsdato:** 24.06.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10143-8684 **Referansenummer:** VH4901

**Foretak:** Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe **Vår ref:**

Medlem av NITO

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.

## Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



**Rapportansvarlig**

Johan Rye-Holmboe
Uavhengig Takstingeniør
johan@tjrh.no
482 21 205

Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# 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.



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført 2000.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
-Boligen fremstår med en opprinnelig standard med en normalt god standard og brukslitasje iht. alder.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

**Enebolig - Byggeår: 2000**

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.

Terrasser/altaner:
- Altan på ca. 10 m² med utgang fra loftstue, oppført i tre.
- Markterrasse på ca. 18 m² med utgang fra vaskerom.
- Flislagt platting på ca. 24 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malte flater/tapet og panel.
Himlinger: Ferdigplater og panel.

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
- Innvendig trapp i malt tre.

Oppvarming:
- Varmekabler på badene, samt kjøkkenet, vindfang, gang, soverom og vaskerom i 1. etasje.
- Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue
- Vedovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Badene har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, dusj og servant med innredning.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter.
- Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte eikefronter. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjølehjørne.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad, forøvrig naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i vaskerom.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i hall.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Bod**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

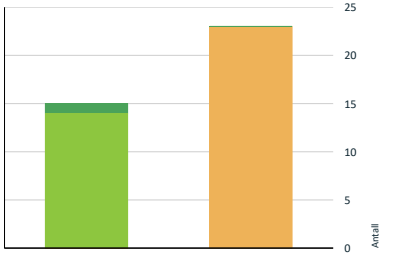


Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2000

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein.

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

**Vurdering av avvik:**
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

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

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

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.
Kommentar:
Ytterveggene med utvendig kledning er visuelt besiktiget, og det er utført stikktaking på typiske skadesteder, som i nedkant av panel og rundt vinduer. Det ble ikke registrert avvik i form av deformasjoner, fuktskader, skader, sprekker, råte etc. Kledningen har en slitasjegrad som vurderes å være normal i forhold til bygningens alder og vedlikeholdsnivå.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tak av prefabrikkerte takstoler og sperr, undertak av sutaksplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapport

- Isolasjon ligger i enkelte sjikt for tett til undertak, dette begrenser luftingen av takkonstruksjonen. Det er ikke sett tegn til kondens/fuktmerker pga. redusert
lufting.
- Det er registrert noe eldre fuktmerker i gjennomføring for pipe, lufting og ved sløyser i undertak, det var ikke fuktig her på befaring.
- Deler av takkonstruksjonen er lukket uten mulighet for besiktigelse, besiktiget fra koffertloft og knekott (knekottene var brukt som lager og hadde begrenset
adkomst.
- Det er registrert at takkonstruksjon over tilbygg med takstoler er endret ved at det er etablert ny bærende løsning med drager. Endringen innebærer konstruktive inngrep, men det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering eller godkjenning fra fagkyndig. Det er ikke registrert synlige tegn til svekkelser eller skader som følge av tiltaket ved befaring, men i mangel på dokumentasjon kan det ikke verifiseres at bæreevne og stabilitet.
- Det er registrert slitasje/begynnende råteskade på vindski.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør utføres.

- Innhent dokumentasjon om mulig.
- Overvåk konstruksjonen, det kan bli behov for utbedring.



Vindki med råte/stor grad av slitasje.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utilstrekkelig tetting av vannbord over vindu da det ikke er beslag mellom vannbord og kledning.
Byggdetaljer fra Sintef byggforsk har metalbeslag over/under vindu, dette er ikke montert her og det er dermed ikke tilstrekkelig tetting over vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må beslagløsning over vinduer utbedres.

### TG 2 Dører

Terrassedører i tre med isolerglass.
Ferdigmalt ytterdør i huntonitt med glassfelt.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Manglende beslag underkant terrassedører.
- Dørblad på terrassedør loft har utvendig slitasje/fuktskade.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 18 m² med utgang fra vaskerom.
Flislagt platting på ca. 24 m² med utgang fra stue.
Lukket konstruksjon på bakkenivå uten mulighet for besiktigelse av bjelker og fundamenter.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Altan på ca. 10 m² med utgang fra loftstue, oppført i tre

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 0,92 meter, dagens krav er 1,00 meter, datidens krav var 0,90 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malte flater/tapet og panel.
Himlinger: Ferdigplater og panel.
Innvendige overflater er av original dato, fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje iht. alder.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.
Kommentar:
Det er registrert noe skjevheter (ca. 10 mm.) i etasjeskille etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset, vedovn i stuen.

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

- Pipe er slitt over tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- For å lukke avviket trenger pipe utvendig vedlikehold.



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapport



Pipe er slitt over tak.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det mangler rekkverkspile på nederste del av rekkverk (21 cm åpning).

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## VÅTROM

LOFT > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, dusj og servant med innredning.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, panel i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Ikke tilfredsstillende tetting av gjennomføring for avløp i vegg under vask.
- Det er registrert skruehull i vegger i dusjsone, membran vil her være punktert og dette vil øke risikoen for lekkasje i konstruksjonen.
- Det er registrert svertesopp i fuger i dusj

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Gjennomføring må tettes tilfredsstillende.
- Fuger med svertesopp må utbedres/rengjøres evt, skiftes.
- Overvåk konstruksjonen, det kan bli behov for utbedringsbehov.

LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapport

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 10 mm fall 80 cm ut fra sluk, ved dør er det anlagt oppkant under dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

LOFT > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har 2 stk. plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.

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

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.





LOFT > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Toalett, dusj og servant med innredning.

LOFT > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: toalett, dusj og servant med innredning.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Vegger er flislagt, takess i himling.

1. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 7 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 0 mm fra topp flis overkant ved terskel ved dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er dårlig fall mot sluk, lokalt i området rundt sluk er det registrert noe motfall.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

1. ETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.

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

Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapport

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Toalett, dusj og servant med innredning.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

1. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

**Generell**

Vaskerommet er fra byggeår, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av rommet.

Vaskerommet har belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter.
- Mekanisk avtrekk via ventil i himling.



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Vegger har glassfiberstrie, takess i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ikke tegn til membran i våtsone på vegg med skyllekar.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, det vurderes at vegg har tilstrekkelig funksjonalitet for tiltenkt løsning.
For å lukke avviket må man anlegge tettesjikt på vegg bak skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Overflater Gulv**

Belegg på gulv.
- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Vaskerommet har plastsluk, belegg synlig klemt under klemring.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

# Tilstandsrapport

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom vaskerom og hall, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte eikefronter. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjølehjørne.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert på vaskerom, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

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

Rørskap er rustent/fuktskadet etter det har vært drypplekkasje i skapet, tidligere eier opplyser at dette har oppstått før hun kjøpte boligen i 2020 og det ikke har vært noe lekkasje siden.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Overvåk konstreuksjonen, skapet må påregnes å skiftes.

#### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

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

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



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapport

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

#### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft, innedel er plassert i stue.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Varmepumpe må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i vaskerom.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel har ikke missfarging

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**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.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i hall.

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

**Spørsmål til eier**

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2024) er det bare autoriserte elektrikere som har utført arbeid på elanlegget.**

# Tilstandsrapport

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

   **Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elanlegget.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført på flat tomt uten underetasje, noe som normalt begrenser risikoen for fuktinntrenging. Det foreligger ingen tegn til dreneringssvikt eller fuktproblemer ved visuell kontroll.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

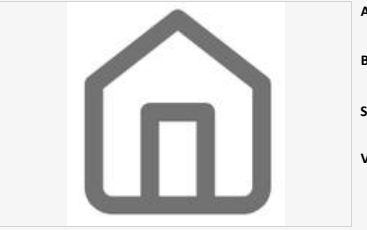


Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

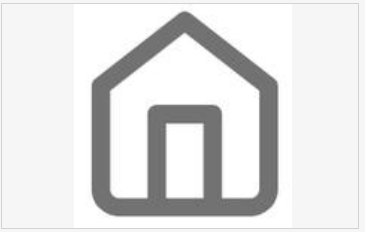
**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Utebod er oppført med:
- Yttervegger i mur trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.
- Sidedør i huntonitt.
- Pulttak tekket med betongstein.

Kommentar:
- Takkonstruksjon har ikke undertak og har for lav skredde, vil være utett.
- Vegger og takkonstruksjon er ikke avstivet, bygget vil dermed ikke ha tilfredsstillende stabilitet.
- Boden har en utett/enkel standard og noe vedlikehold/utbedringsbehov.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2008

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje er oppført med:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjoner.
- Leddport i aluminium med elektriske portåpnere.
- Sidedør i malt tre, dør er slitt.
- Saltak tekket med betongstein.

Kommentar:
Det er synlig at det er fuktinnsig i vegger (salt/kalkutslag) og fuktmerker i undertak.
Manglende kistebord.
- Garasjen har en utett/enkel standard og noe vedlikehold/utbedringsbehov.

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





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loft | 70 | | | 70 | 10 |
| 1. etasje | 110 | | | 110 | 42 |
| **SUM** | **180** | | | | **52** |
| **SUM BRA** | **180** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Bad, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| 1. etasje | Bad, Bod, Kjøkken, Stue, Hall, Vaskerom, Soverom, Vindfang, Bod/garderobe | | |

**Kommentar**

Arealer av rom:

1. etasje:
- Kjøkken: 15,8 m².
- Stue: 33,2 m².
- Hall: 14,8 m².
- Bad: 3,6 m².
- Vaskerom: 7,7 m².
- Bod: 3,5 m².
- Soverom: 12,3 m².
- Vindfang: 5,4 m².
- Bod/garderobe: 9,1 m².

Loft (gulvareal):
- 3 stk. soverom: 9,3 m², 12,1 m² og 11,3 m².
- Bad: 10,2 m².
- Loftstue (inkl. trapp): 26,3 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **7** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 166 | 14 |
| **Bod** | 0 | 7 |
| **Garasje** | 0 | 27 |



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.6.2025 | Johan Rye-Holmboe | Takstingeniør |
| | Rolf Olsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 197 | 174 | | 0 | 991.5 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Almåsrinden 9

**Hjemmelshaver**
Gerd Marie Eilertsen og Rolf Olsen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har en sentral beliggenhet i på Hylkje.
Kort vei til barneskole, barnehage, butikk og buss. Regnbuen barnehage, nærbutikk med post, samt buss stopp ligger i nærområdet.
Det er mange flotte turområder i umiddelbar nærhet.
Ca 10 minutter kjøring til Åsane Senter, Knarvik senter eller 25 minutter til Bergen Sentrum.

**Adkomstvei**

Offentlig til interne stikkveier.

**Tilknytning vann**

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

**Tilknytning avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

**Om tomten**

Eiet tomt på 991,5 m² som er pent opparbeidet.
Parkering på egen grunn, samt i garasje.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er ikke mottatt. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen) | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere tilstandsrapport | | Utført av undertegnede i 2024. | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetillatelse | | Samtykke til utvidelse av inngangsparti, datert 14/4-2008. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# 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 brannetekniske 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.

• Kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

**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:

• Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.

• 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.).

Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE
Gnr 197 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Forutsetninger

• 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.

• 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.

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

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

**PERSONVERN**

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

- Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.
- Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

# 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. jul. 2025

Oppdragsnummer
19-0208/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Almåsringen 9, 5109 HYLKJE

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Gerd Marie Eilertsen, Rolf Olsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2024

**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: 93986528
Forsikret i: Gjensidig

## Utført arbeid

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

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



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

**Eventuell kommentar:** Det vi vet om det var en elektriker. Var her og sjekket og skiftet dimmer og spotter i taket i stua.

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

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

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

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

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

**Beskriv:** 2 av vannbord er litt dårlige endene.

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

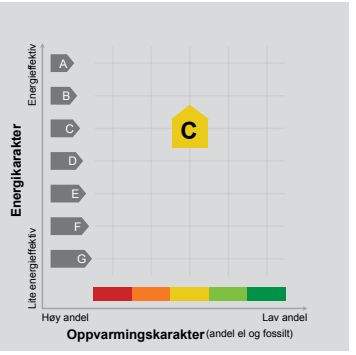
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 19-0208/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Almåsrinden 9 |
| Postnummer | 5109 |
| Sted | HYLKJE |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 197 |
| Bruksnummer | 174 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 9565906 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 69134cb4-4bc5-4aec-9b7c-30e4a1a26624 |
| Dato | 30.04.2024 |




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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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)

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Luft kort og effektivt**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2000 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 180 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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: Almåsrinden 9
Postnummer: 5109
Sted: HYLKJE
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 30.04.2024 9:40:03
Energimerkenummer: 69134cb4-4bc5-4aec-9b7c-30e4a1a26624

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 197
Bruksnummer: 174
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 9565906

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

Opplysninger fra

# Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**
**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 197/174/0/0
Utlistet 17. juni 2025

## Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingar 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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261714106** | Grunneiendom | 0 | Ja | 991,5 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Kommuneplan

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



## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 8,6 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 202417461 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **51010000** | 30 | ÅSANE. DEL AV ALMÅS GNR 197 BNR 4, OG DEL AV TUFT GNR 198 BNR 7 | 3 | - |
| **9980000** | 30 | ÅSANE. RV 1 (NÅ E 39) STEINESTØVEGEN, HAUKÅS - HYLKJE | 3 | 199936474 |
| **17510000** | 35 | ÅSANE. GNR 171, 197-199, ALMÅSHAUGANE - HYLKJENESET | 5 | 200001565 |
| **66140000** | 34 | ÅSANE. GNR 199 BNR 10 MFL., HAUKÅSMYRANE OG HAUKÅSVASSDRAGET | 2 | 202220550 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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



BERGEN KOMMUNE

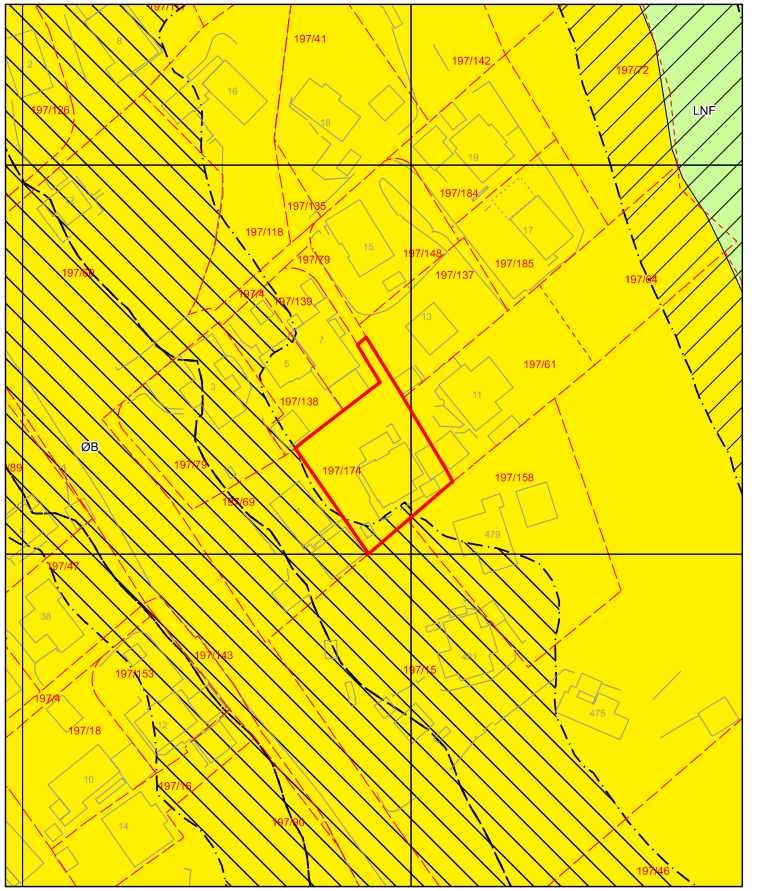
## Kommuneplanens arealdel

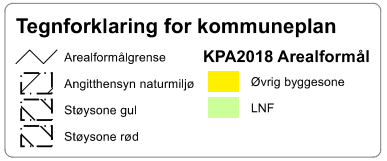
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 17.06.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 197/174/0/0
Adresse: Almåsrinden 9

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn naturmiljø
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
LNF

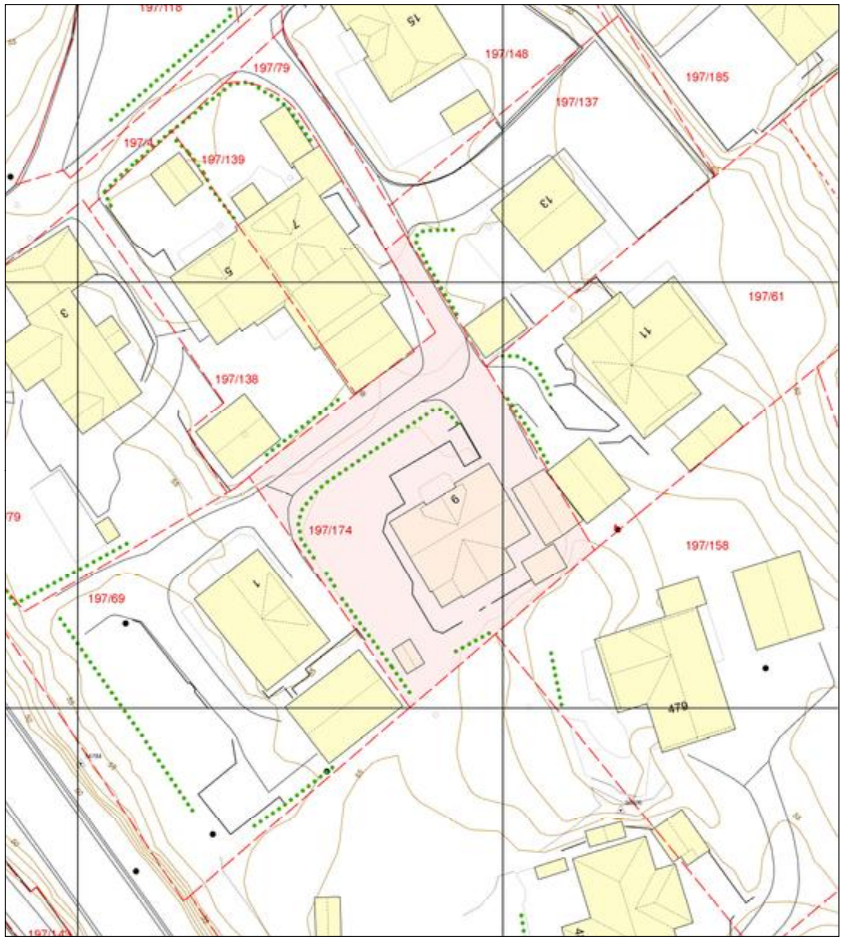
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 197/174/0/0
Adresse: Almåsrinden 9, 5109 HYLKJE

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
MILJØ OG BYUTVIKLING

Vest Rør AS
Almåslia 18
5109 HYLKJE

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 200028194/5 IVAL | BYG-5210 | 21. mai 2001 |

**FERDIGATTEST**
Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

| | |
|---|---|
| Gnr 197 | Bnr 138 |
| Tiltakets adresse | ALMÅSRINDEN 5 |
| Tiltakets art | ANLEGGING RØR / LEDNINGER |
| Tiltakshaver | ROALD MJÅTVEIT |

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

***Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.***

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Ivar Alvær
Ivar Alvær

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

**ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER**
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no

Anni og Vidar Nilsen
Almåsrinden 9
5109 HYLKJE

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 200209721 7 ABPE | BYG-5210 | 08.04.2008 |

**Ferdigmelding tas til orientering**
Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom : Gnr 197 Bnr 174
Tiltakets adresse : Almåsrinden 9
Tiltakets art : Nybygg garasje / carport
Tiltakshaver : Anni og Vidar Nilsen

Det vises til deres underretning mottatt bygningsmyndighetene 070408 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

***Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200209721.***

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Bjørn Walter Hauge
gruppeleder

Anne Brith Pedersen
saksbehandler

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Vest Rør AS
Almåslia 18
5109 HYLKJE

| Deres ref. | Deres brev av: | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 200028194/3 JOFO | BYG-5210 | 22. januar 2001 |

**TILLATELSE**

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

| | |
|---|---|
| Gnr 197 | Bnr 138 |
| Tiltakets adresse | ALMÅSRINDEN 5 |
| Tiltakets art | Anlegging Rør / Ledninger |
| Tiltakshaver | Roald Mjåtveit |

**SAKSGRUNNLAG:**

**Søknaden:**
Saken gjelder søknad om tillatelse til etablering felles vannledning fra eksisterende 63 mm fellesledning frem til kum utenfor Almåsrinden 7 der vannledning blir tilknyttet eksisterende privat vannledningsnett.

**Spesielle forhold:**
Ny fellesledning skal forsyne 5 stk. boliger, henholdsvis Almåsrinden nr. 3, 5, 7, 11 og 13, og som fra før har vært tilknyttet privat vannforsyning.
Etter dette tiltaket vil disse være tilknyttet offentlig vann og privat vannforsyning frakoblet.

**Uttalelser fra annen myndighet:**
Det er gitt forhåndstilsagn fra VA- etaten den 08.01.01. Den er registrert i RIS med **Jnr.200028297.**

**Merknader fra naboer og andre parter:**
Nabovarsling er akseptert i forbindelse med felleserklæring.

**Byggesaksavdelingens merknader/vurderinger:**
Da det er avdekket feile opplysninger fra søker i forhold til at omsøkte tiltak er en fellesledning, ikke stikkledning, blir kriteriene som er gitt ved forhåndstilsagn sannsynligvis noe endret. Bl.annet vil det bli krav om dispensasjonssøknad i forhold til at reduksjons-ventil skal plasseres på



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

fellesledning mm.
Alle boliger som blir tilknyttet skal også registreres som abonnenter ved VA-etaten.
Tillatelse til tiltaket gies under forutsetning av at VA- etaten får de riktige opplysninger og at nødvendige dispensasjoner gis.

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden om Anlegging Rør / Ledninger stemplet Byggesaksavdelingen 12.12.00.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 30.11.00, søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, samordning, utførende, og kontrollerende for utførelse, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Tiltaket, som tillates igangsatt etter dette vedtak, skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

- **Tekniske krav:**
  Kriterier som gies ved forhåndstilsagn må etterkommes.

- **Kontroll:**
  Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres som egenkontroll.

- **Engangsavgift:**
  Engangsavgiften skal være innbetalt før fysisk tilknytning til offentlig ledning (evt. via innvendig eller utvendig privat ledning) etableres.

- **Ferdigstillelse:**
  Ved ferdigstillelse av tiltaket, må det fra ansvarlig kontrollerende / samordner, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og at tilknytningsgebyr for tilkobling til offentlig ledninger er betalt. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

  Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §93b, nr. 1, første ledd, skal ansvarlig søker sørge for at det er dokumentert hvorledes alle relevante krav gitt i eller i medhold av samme lov, blir oppfylt. Det er følgelig også søkers plikt å påse at tiltaket i sin helhet er dekket med ansvar og kontroll både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Myndighet og klageadgang:**

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

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

***Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.***

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
spesialkonsulent

John Follevaag
avd.ing.

Kopi til:
VA-etaten, service & abonnements avd.



BERGEN KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER

Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 11. JAN. 2001
Saksnr. 200028194
Ettersl.
Byggesaksavdelingen

Vest Rør AS
Almåslia 18
5109 HYLKJE

| Deres ref. | Deres brev av: | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 200028297/3 TEEI | VAA-5461 | 8. januar 2001 |

**Gnr 197 bnr 138 Almåsrinden 5. Forhåndstilsagn for tilknytningsrett til off vann.**

**Jnr. RIS-syst. :200028297**
**Rørtekn. anlegg :Tilkobling off. vann**
**Tiltakshaver :Roald Mjåtveit.**

**Ansv. PRO/KPR/UTF/KUT for det rørtekniske anlegget :Vest Rør AS**

Vi viser til søknad om tilknytning til off.va-nett, mottatt og stemplet den 13.12.00, samt erklæringer mottatt den 08.01.01 og kan uttale:

**Forhåndstilsagn for tilknytning som omsøkt, innvilges på følgende vilkår :**

**Spesielle akseptkriterier:**

* Før arbeidet med det rørtekniske anlegget oppstartes må følgende dokumentasjon være innsendt til VA-etaten med kopi til Byggesak :

- Oversiktskart som viser fellesledninger frem til tilknytning til de offentlige ledningene. (Det vedlegges et GEMINI-kart fra VA-etaten.)

Innmåling av fellesledninger :

* Fellesledning fra den omsøkte stikkledning og fram til off. ledninger må koordinatinnmåles og vedlegges sluttdokumentasjonen.

* Innmåling av ledningsanlegget skal utføres i samsvar med "Krav til innmåling og registrering av vann- og avløpsanlegg." av februar 1999.

**Generelle akseptkriterier:**

* Det fremmes søknad for Byggesaksavdelingen i henhold til kravene for søknadspliktige tiltak i Plan og bygningsloven (Pbl).



VANN- OG AVLØPSETATEN
Allehelgens gate 5, • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 61 29 / 55 56 60 00 • Telefaks 55 56 65 99

* I tillegg til Pbl og dens forskrifter, skal tiltaket også dekke kravene i VVA-norm 90 og Sanitærregelementet for Bergen. Videre må leveringsbetingelser og øvrige bestemmelser for abonnenter tilknyttet kommunens va-nett aksepteres.

* *Ved større avvik fra planer innsendt i forb. med søknad om forhåndstilsagn skal reviderte planer innsendes til VA-etaten for godkjennelse for utførelse.* VA-etaten kan da stille nye akseptkriterier.

* Det forutsettes at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter / erklæringer for ledningsgrunn over annen eiendom, og for tilknytning og vedlikehold av private fellesledninger.

* Det forutsettes at ansvarlig foretak har foretatt en faglig vurdering av eksisterende private fellesledninger og funnet både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for den økte belastning forårsaket av den prosjekterte stikkledningen.

* Lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer.

* Det forutsettes at ansvarlig kontrollerende både for prosjektering og utførelse er kjent med sitt ansvar etter pbl og dens forskrifter, og at foretaket ved hjelp av sitt kontrollsystem og rutiner sikrer at også gjeldende tekniske bestemmelser blir fulgt.

* VA-etaten har ikke gjennomgått de tekniske planer i detalj, og om det senere oppdages feil eller mangler med tiltaket, vil det bli forlangt retting eller komplettering. Tekniske avvik fra VA-norm eller Sanitærreglement tillates kun etter skriftlig søknad om dispensasjon.

* Engangsgebyr må være betalt før fysisk tilknytning tillates. Tilknytning direkte på offentlige ledninger må bestilles på eget skjema, eller tilsvarende, som sammen med situasjonskart sendes VA-etaten på fax minst 2 dager før tilknytningen ønskes. Tilknytningspunktet koordinatinnmåles.

* Årsgebyr regnes fra påfølgende måned etter at Byggesaksavdelingen har utstedt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

* *Teknisk sluttdokumentasjon skal sendes VA-etaten når tiltaket er utført*, og skal normalt omfatte:
  - Utfylt og undertegnet "Registreringsskjema for sanitærinstallasjoner, stikkledninger og fellesledninger" (Skjema 2061)
  - Kart i M= 1:500 el. 1:1000, med utført ledningstrasé fra tilknytningspunkt og fram til bygningens veggliv inntegnet. Planen skal også vise event. ledninger som settes ut av drift.
  - Event. innvendig plantegning med plassering av fett- eller oljeutskiller, vannmåler, ol.
  - Signerte kontrollplaner med spesifisert punkt fra tetthetskontroll, evnt. kopi av signert sjekkliste hvor tetthetskontrollen er spesielt dokumentert.
  - Ferdigstillelseserklæring / kontrollerklæring, undertegnet av ansvarlige foretak.



  - Innmålingsdata : Kumskjema, plott og koordinatliste over ledningsanlegget ( tilknytningspunkt, kumplassering, vinkelendringer, stengeventiler ol.), fortrinnsvis levert VA-etaten på diskett.
  - Lengdeprofil med kum-bunn og -topp riktig høydesatt.

**For øvrig kan vi opplyse:**
Forhåndstilsagn for tilknytning til off. va-nett gjelder i 3 år fra utstedelsesdato. Forlengelse gis kun etter skriftlig søknad. Kopi av forhåndstilsagn med akseptkriterier må vedlegges når søknad om tiltak sendes Byggesaksavdelingen for behandling etter Pbl.

**Samhandlingsrutiner mellom Byggesaksavdelingen og Va-etaten:**
Ifølge avtalte samhandlingsrutiner vil Byggesaksavdelingen sende VA -etaten kopi av tillatelse og oppgi ansvarlige foretak for det rørtekniske tiltaket. Kopien vil referere seg til det aktuelle forhåndstilsagnets Saksnr.
Tilsvarende rutiner vil gjelde for kopi av midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, men nå også med kopi av signerte kontrollplaner og kontrollerklæringer.

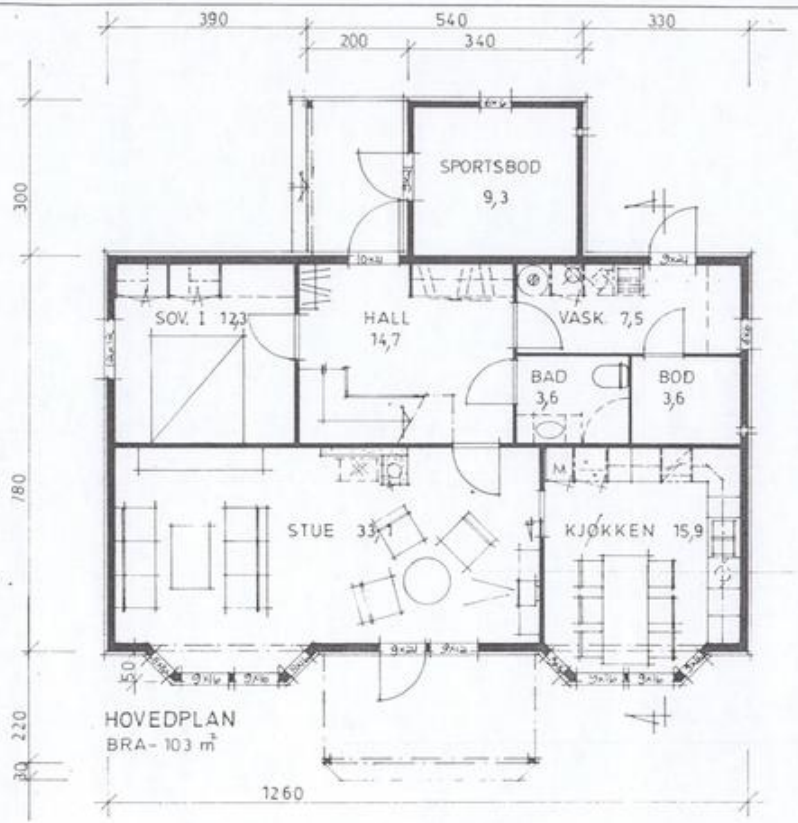
VANN OG AVLØPSETATEN

Liv Natlandsmyr
Liv Natlandsmyr
Avd.ing

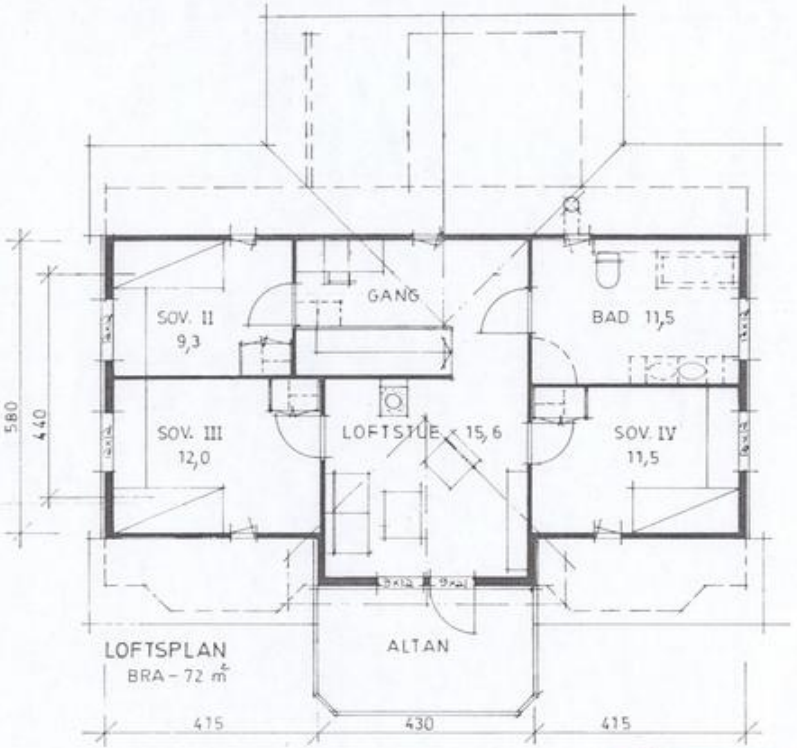
Terje Eithun
Terje Eithun
saksbehandler

**Vedlegg.**

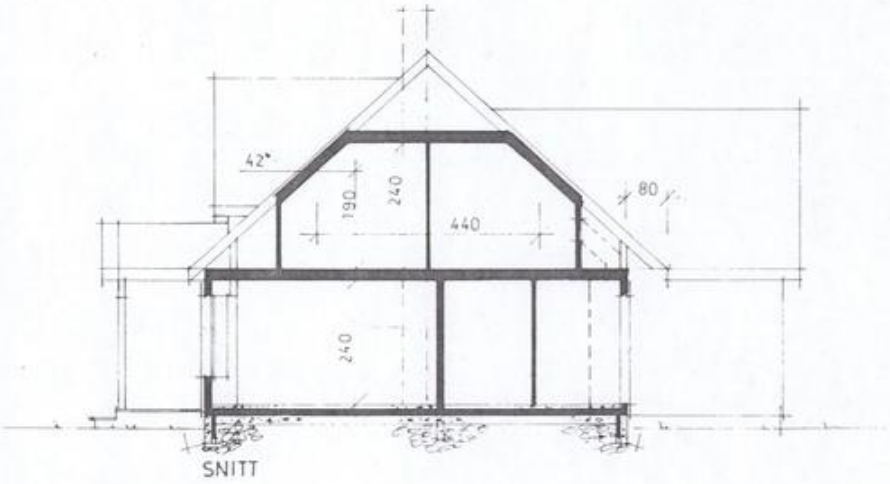
Kopi til : Avgiftskontoret (her)
John Follevåg (Byggesaksavdelingen)




HOVEDPLAN
BRA - 103 m²




LOFTSPLAN
BRA - 72 m²



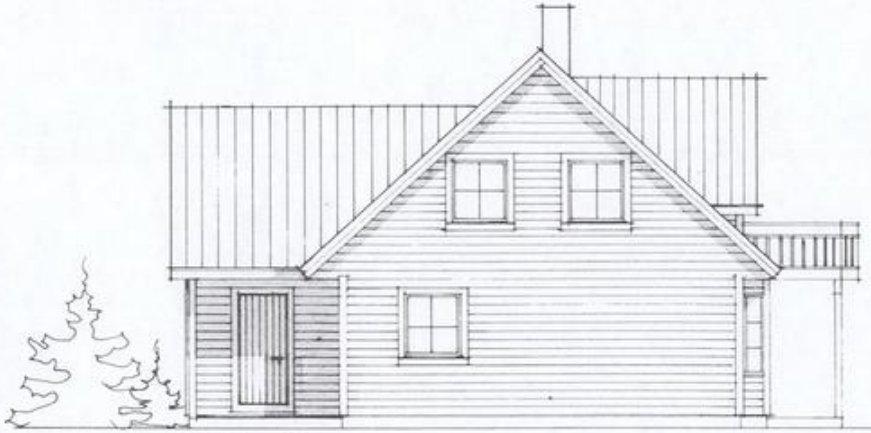

SNITT

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: 953612 Dok.nr.:
Mottatt dato: 28/4-99
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen

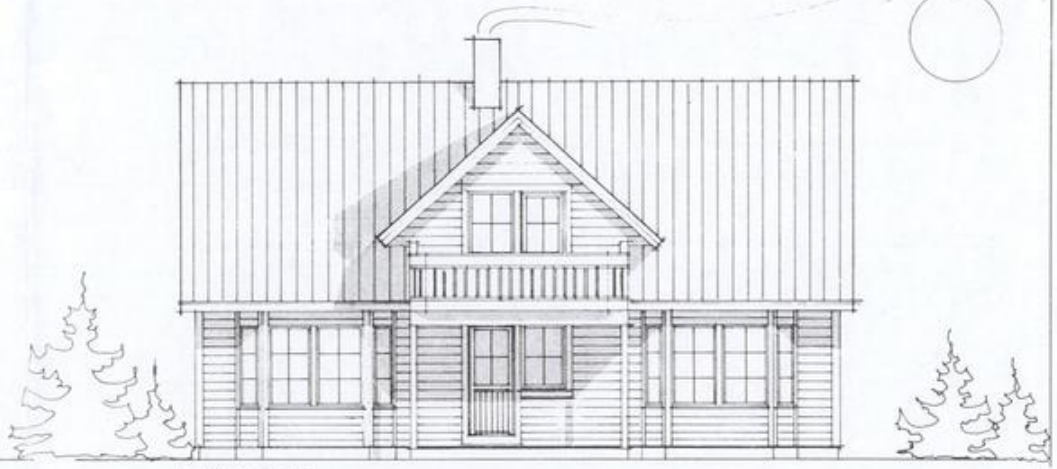
Gr. fl. - 111 m²
BRA - 175 m²
BRA-K - 166 m²

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt | BOLIG - rev HIBA 129 | Prosjekt ID | 124/98 |
| Tegning vedr. | PLAN og SNITT | Tegning nr. | 01 |
| | | Målestokk | 1:100 |
| Tiltakshaver | ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN | Dato | 27.8.98 |
| Byggested | BERGEN G.nr. 197 B.nr. 174 | Tegnet av | M.DALE |
| Revidering | | | |
| Prosjekterende | BYGGER'N VEST HIBA AS - 5001 BERGEN - TLF 55 30 65 30 FAX 55 30 65 40 | | |
| Leverandør | ADOLF JAHNSEN AS - 5035 BERGEN/SANDVIKEN - TLF 55 30 36 00 - FAX 55 30 36 01 | | |

HIBA HUS



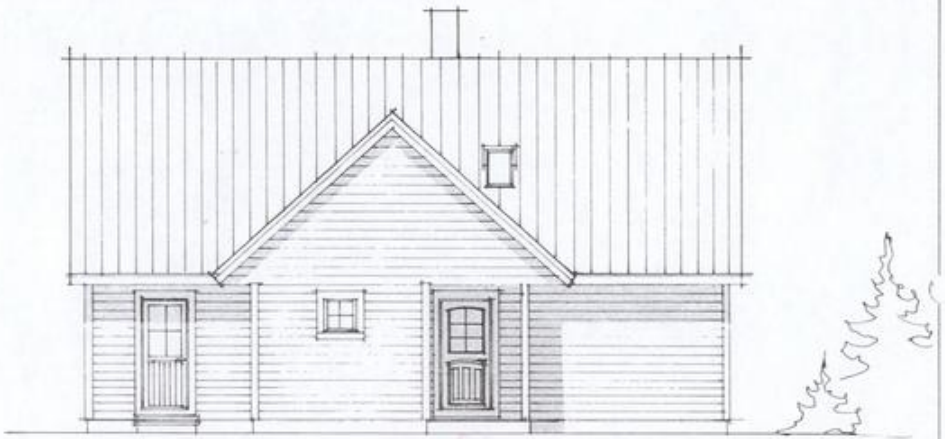
NORD - ØST



NORD- VEST



SØR - VEST

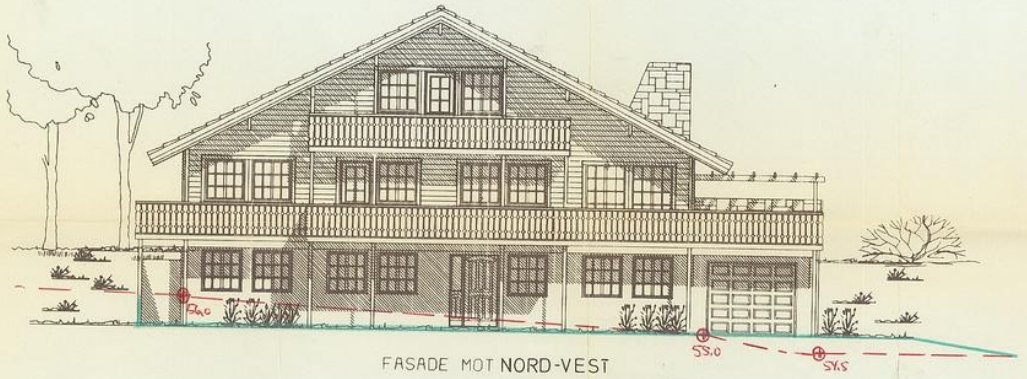


SØR - ØST

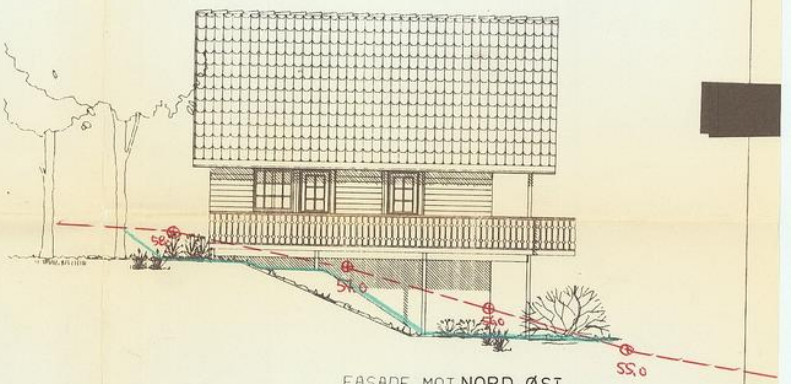
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr. 953612 Dok. nr.
Mottatt dato: 28/4-97
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG - rev HIBA | Tegning nr: | 124/98 |
| Tegning viser: | FASADER | | 02 |
| | | Målestokk: | 1:100 |
| Tiltakshaver: | ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN | Dato: | |
| Byggested: | BERGEN | Tegnet av: | M.DALE |
| Revidert: | Anni Sign 25/11-98 MD. | | |
| Prosjektering: | BYGGER N.VEST HIBA AS SOOT BERGEN | | |
| Utført av: | ALBERT JAHNSEN AS SOMMERGEN/SANDVIKEN | | |

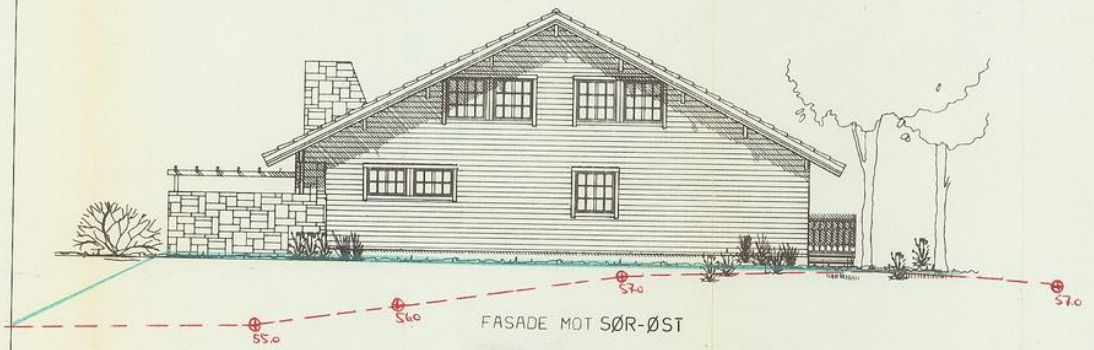
HIBA HUS



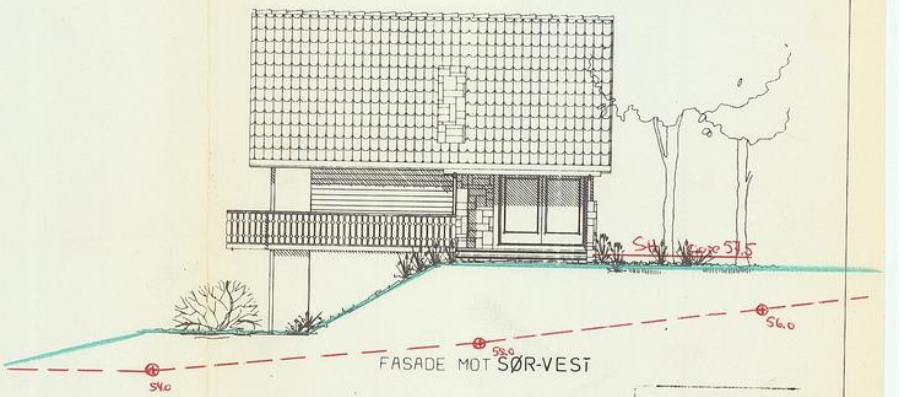

FASADE MOT NORD-VEST




FASADE MOT NORD-ØST




FASADE MOT SØR-ØST




FASADE MOT SØR-VEST

BYGGESAKSAVDELINGEN
21.06.84 842618

REV: SKYVEDØR KJØKKENBOD, FYRROM, DØRER FLYTTET, LIGGENDE KLEDNING, VEGG I GARASJE 220584 AS

U.O.S. 241100

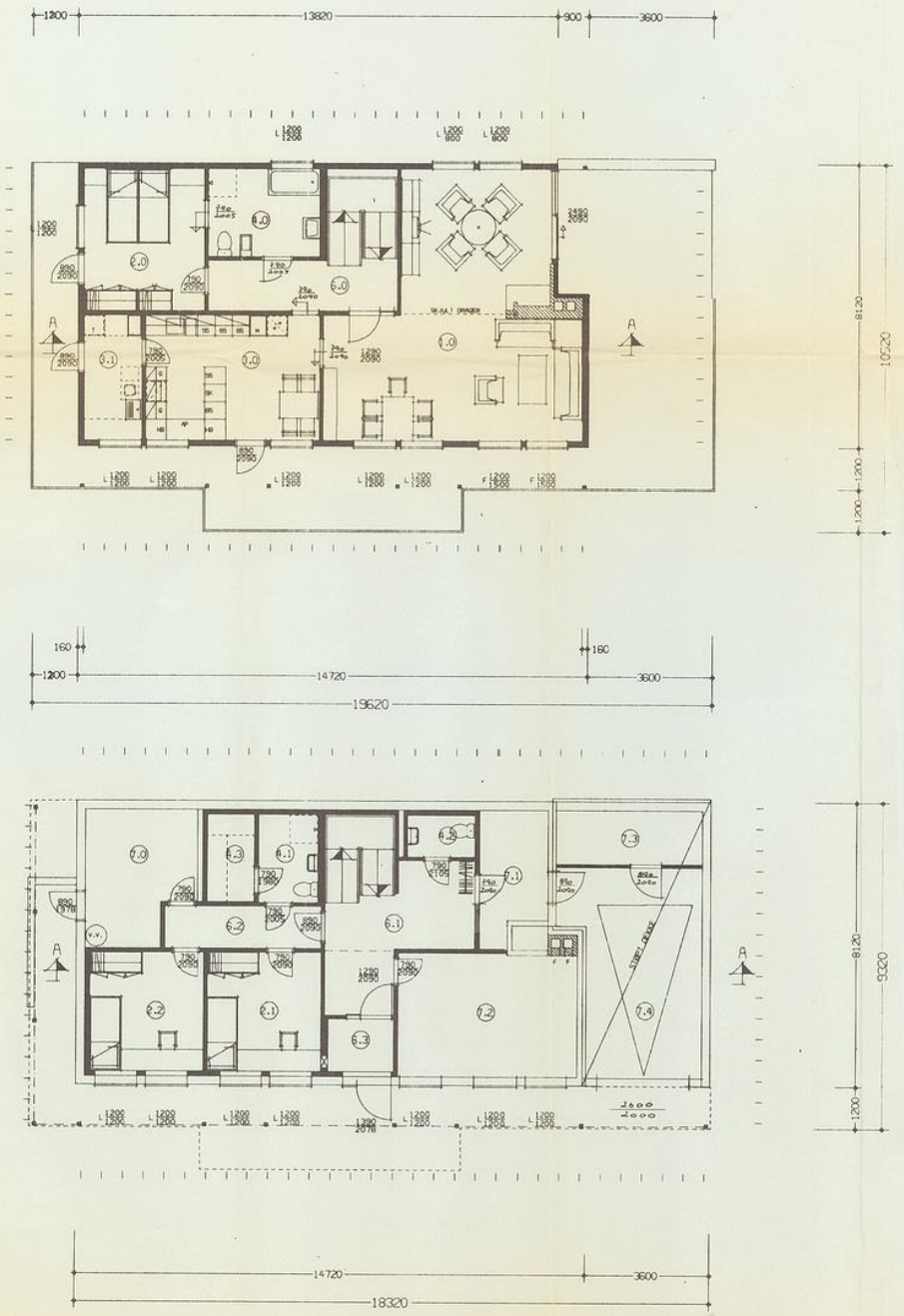
| | |
|---|---|
| BLOCK 180 S -84 | YNGVAR NESSE |
| FASADER | HYLKJE g.nr.97 b.nr.69 BERGEN |
| TEGN. VO | TEGNINGS NR. 449977 |
| GODKJ. | |
| MÅL 1:100 | PROSJ. NR. GXE18 |
| DATO 220584 | |

G. BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF. (04) 42 35 00
G. BLOCK WATNE A/S. LISLEBY TLF. (032) 97 500
BLOCK WATNE HUS A/S. STØREN TLF. (074) 31 101

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i

..... NAVÆRENDE TERRENG
——— ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK




| | ROM NR. | ROMBETEGNELSE | ROM AREAL | VINDUS AREAL | PRIMÆR AREAL |
|---|---|---|---|---|---|
| HOVEDETASJE | 1.0 | STUE | 045.1 | 10.86 | |
| | 2.0 | SOVEROM | 014.0 | 01.42 | |
| | 3.0 | KJØKKEN | 018.1 | 03.93 | |
| | 3.. | GROVKJØKKEN | 006.0 | 01.42 | |
| | 4.0 | BAD | 008.0 | 01.42 | |
| | 6.0 | GANG | 007.9 | 00.00 | |
| | | SUM 1.ETASJE | 099.1 | 19.05 | 119.63 |
| UNDERETASJE | 2.1 | SOVEROM | 011.2 | 02.84 | |
| | 2.2 | SOVEROM | 011.0 | 02.84 | |
| | 4.1 | DUSJ/WC | 004.3 | 00.00 | |
| | 4.2 | WC | 002.3 | 00.00 | |
| | 4.3 | BADSTUE | 003.5 | 00.00 | |
| | 6.1 | HALL | 017.4 | 00.00 | |
| | 6.2 | GANG | 005.4 | 00.00 | |
| | 6.3 | VINDFANG | 002.8 | 00.00 | |
| | 7.0 | SPORT | 011.4 | 00.00 | |
| | 7.1 | BOD | 007.8 | 00.00 | |
| | 7.2 | HOBBY | 018.2 | 00.00 | |
| | 7.3 | REDSKAP | 006.5 | 00.00 | |
| | 7.4 | APEN GARASJE | 022.5 | 00.00 | |
| | | SUM UNDERETASJE | 124.3 | 05.68 | 071.65 |
| TEGN. NR. 455284 2.ETASJE | 7.5 | UINNREDET LOFT | 088.3 | 00.00 | |
| | | SUM 2.ETASJE | 088.3 | 00.00 | 007.08 |
| | | SUM TOTALT | 311.7 | 24.73 | 198.36 |
| | | % VINDUSAREAL | | 12.46 | |

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNIN
TILHØRER BLOCK WATNE
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

BYGGESAKSAVDELINGEN
21.06.84 842618

REV. OPPFØRE HJØRKEN BAD, FJERN Rom, DØRER FLYTTET, LIGGENDE KLEDNING, VEGG I GARASJE 220584 A.S.

BRA 350.9 KVM U.O.S. 241100

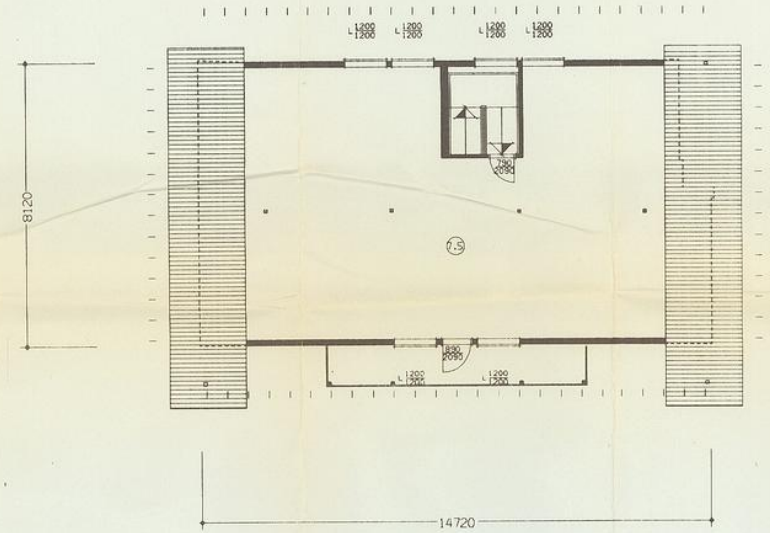
| | |
|---|---|
| BLOCK 180 S -84 | YNGVAR NESSE |
| PLANER | HYLKJE g.nr.97 b.nr.69 BERGEN |

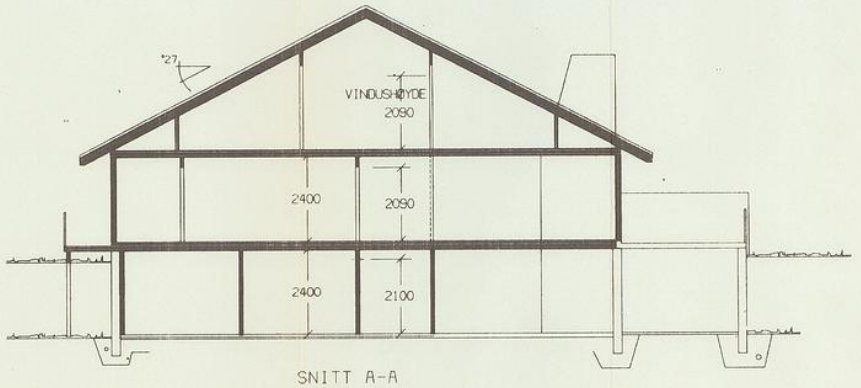
G. BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF. (04) 42 35 00
G. BLOCK WATNE A/S. LISLEBY TLF. (032) 97 500
BLOCK WATNE HUS A/S. STØREN TLF. (074) 31 101

| | |
|---|---|
| TEGN. VO | TEGNINGS NR. 449975 |
| GODKJ. | |
| MÅL 1:100 | PROSJ. NR. GXE1# |
| DATO 220584 | |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke selv utfører i.

..... NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG




SNITT A-A

BYGGESAKSAVDELINGEN
21.06.84 842618

REV. SKYVEDØR MARKERT, NYE TYKKOM, DØRER FLYTTET, VASKEHUS, KLEDNING VEGG I GARASJE, GARASJEPORT 220584 AS
U.O.S. 241100

| | |
|---|---|
| BLOCK 180 S -84 | YNGVAR NESSE |
| PLAN / SNITT | HYLKJE g.nr.97 b.nr.69 BERGEN |
| TEGN. VO | TEGNINGS NR. 449976 |
| GODKJ. | |
| MÅL 1:100 | PROSJ. NR. GXE1$ |
| DATO 220584 | |

G. BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF. (04) 42 35 00
G. BLOCK WATNE A/S. LISLEBY TLF. (032) 97 500
BLOCK WATNE HUS A/S. STØREN TLF. (074) 31 101

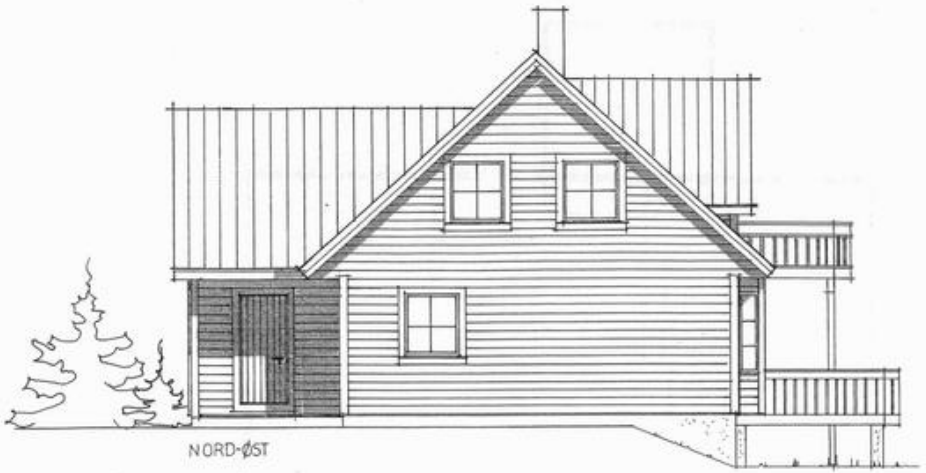
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

..... NAVÆRENDE TERRENG
——— ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN
TILHØRER BLOCK WATNE
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

E1

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
10 SEP 02*00209720
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



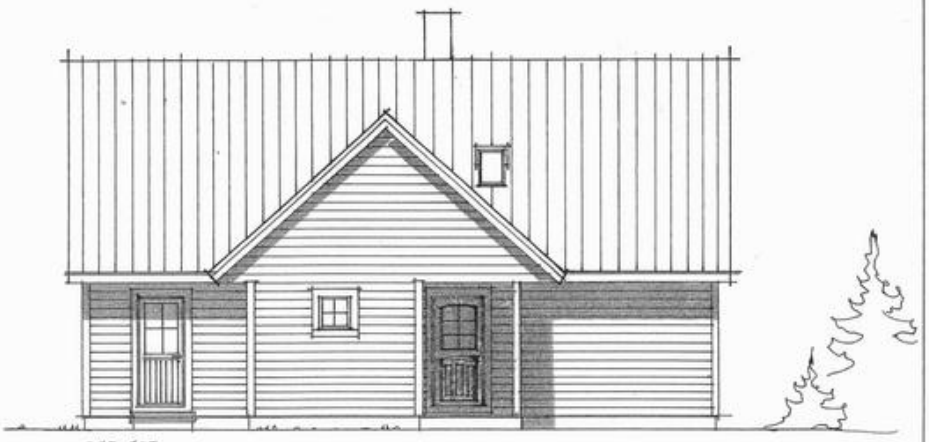
NORD-ØST



NORD-VEST



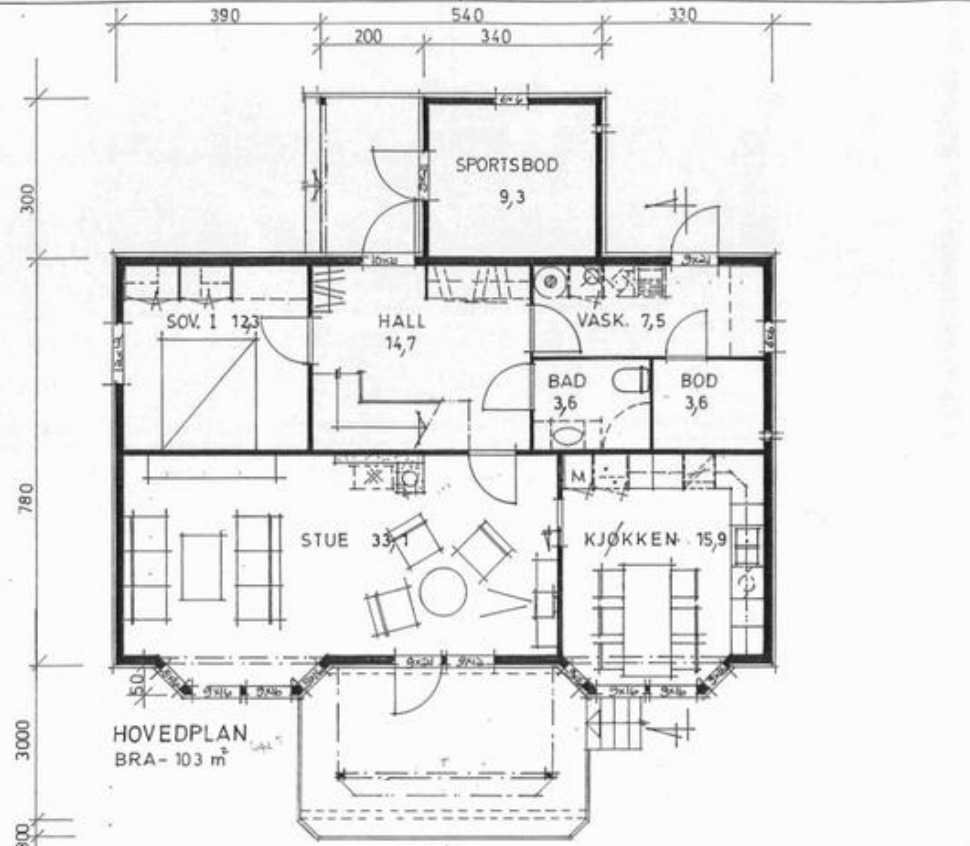
SØR-VEST



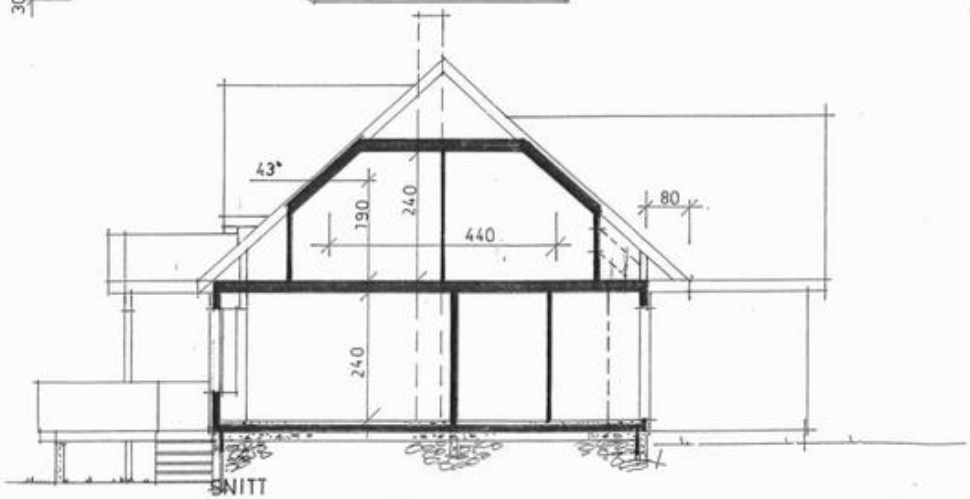
SØR-ØST

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG - rev HIBA 129 | Prosjekt ID: | 124/98 |
| Tegning vedr.: | FASADER | Tegning nr.: | 02 |
| | | Målestokk: | 1:100 |
| Tiltakshaver: | ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN | Dato: | 23/8-98 |
| Byggested: | BERGEN G.nr.: 197 B.nr.: 174 | Tegnet av: | M.DALE |
| Revidering: | Anm. tegn. 29/11-98 MD. | | |
| Prosjekterende: | BYGGER'N VEST HIBA AS - 5001 BERGEN - TLF 55 30 65 30 - FAX 55 30 65 40 | | |
| Leverandør: | ADOLF JAHNSEN AS - 5035 BERGEN/SANDVIKEN - TLF 55 33 36 00 - FAX 55 23 36 01 | | |

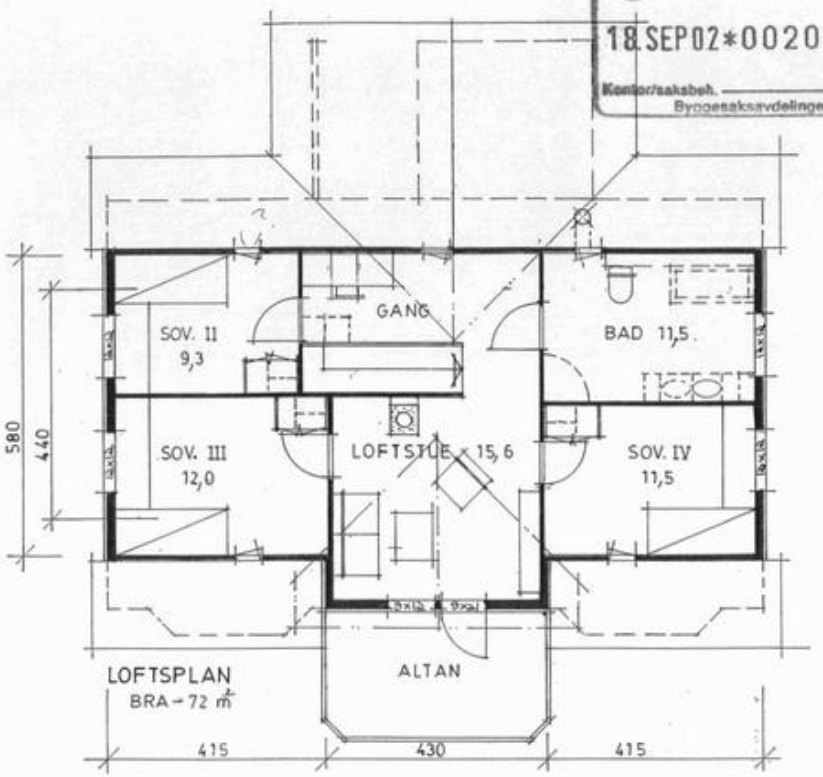
HIBA HUS




HOVEDPLAN
BRA – 103 m²




SNITT




LOFTSPLAN
BRA – 72 m²

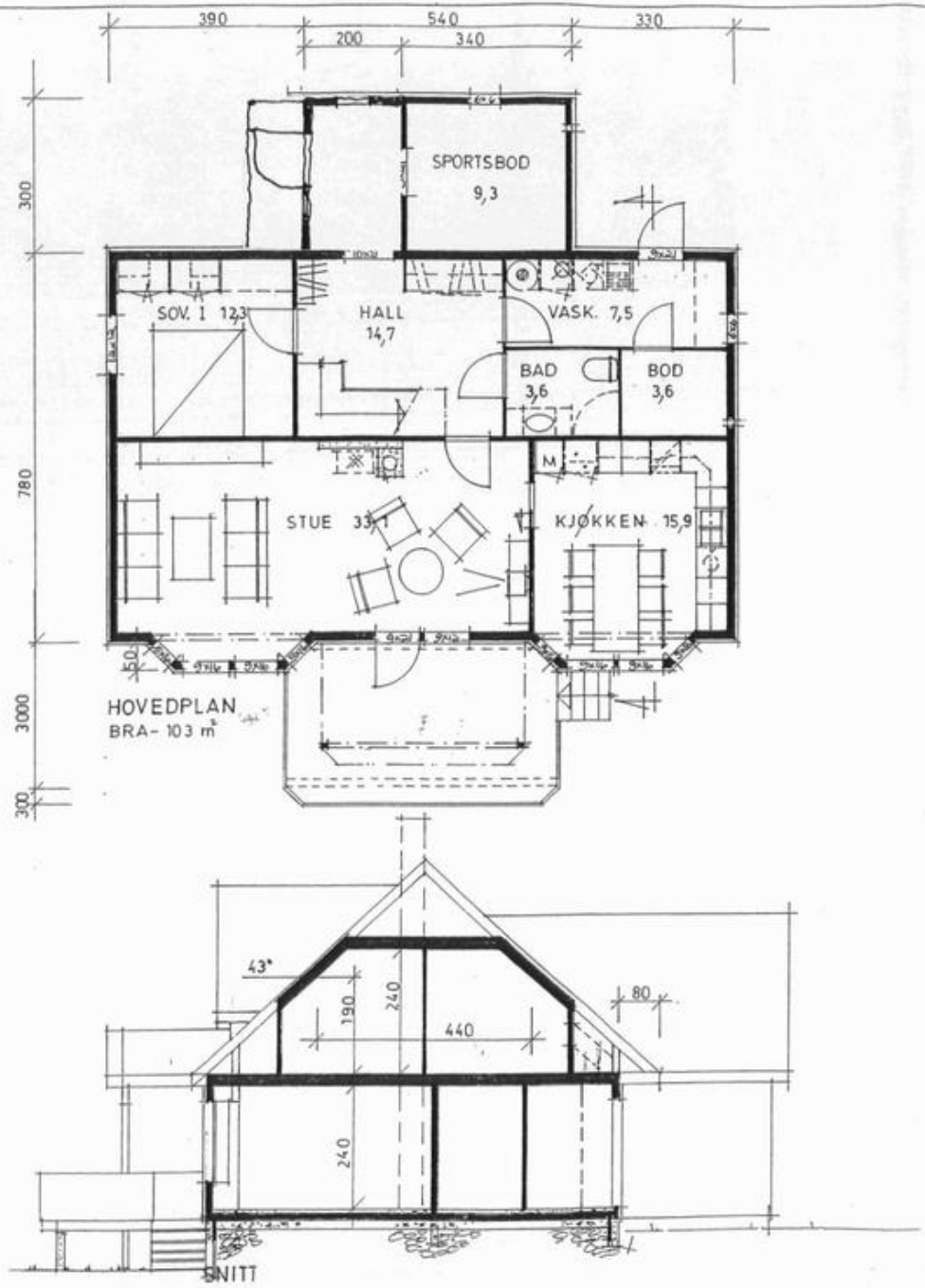
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
18 SEP 02 * 00209720
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

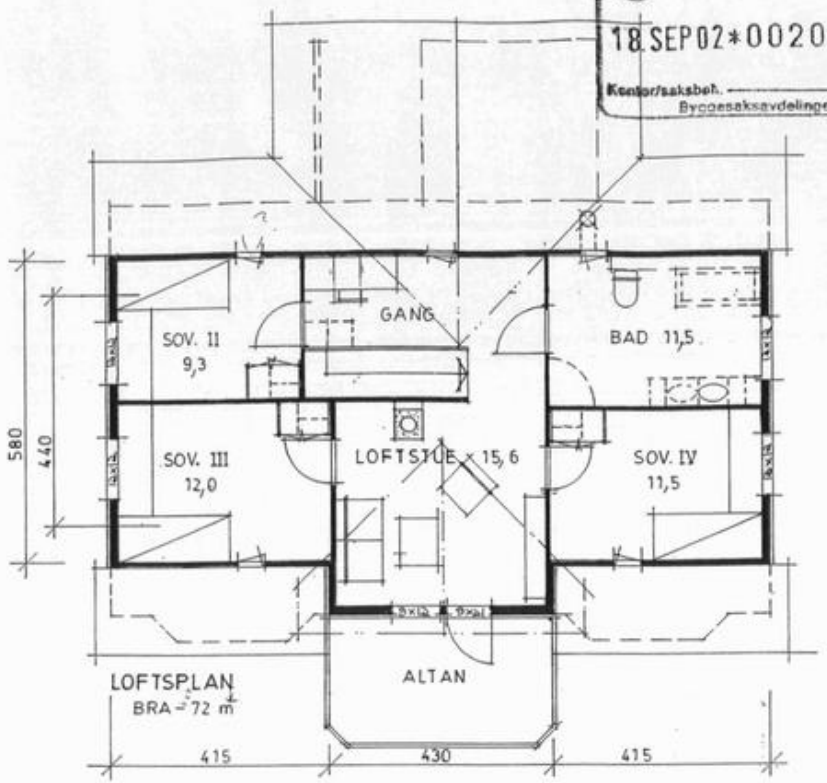
Gr. fl. – 111 m²
BRA – 175 m²
BRA-K – 166 m²

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG - rev HIBA 129 | Prosjekt ID: | 124/98 |
| Tegning vedr.: | PLAN og SNITT | Tegning nr.: | 01 |
| | | Målestokk: | 1:100 |
| Tiltakshaver: | ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN | Dato: | 27/8-98 |
| Byggested: | BERGEN G.nr.: 197 B.nr.: 174 | Tegnet av: | M.DALE |
| Revidering: | Anm.-tegn. div. rev. 26/11-98 ND. | | |

Prosjekterende: BYGGER'N VEST HIBA AS - 5001 BERGEN - TLF 55 30 65 30 - FAX 55 30 65 40
Leverandør: ADOLF JAHNSEN AS - 5035 BERGEN/SANDVIKEN - TLF 55 33 36 00 - FAX 55 33 36 01

HIBA HUS



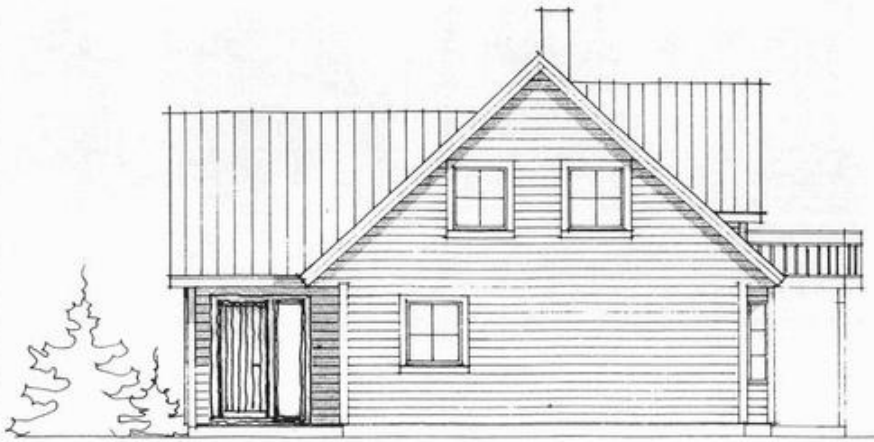

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. ——— Dok.nr. ———
18 SEP 02*00209720
Kontor/saksbeh. ———
Byggesaksavdelingen

Gr. fl. - 111 m²
BRA - 175 m²
BRA-K - 166 m²

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG - rev HIBA 129 | Prosjekt ID: | 124/98 |
| Tegning vedr.: | PLAN og SNITT | Tegning nr.: | 01 |
| | | Målestokk: | 1:100 |
| Tiltakshaver: | ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN | Dato: | 27/8-98 |
| Byggested: | BERGEN G.nr.: 197 B.nr.: 174 | Tegnet av: | M.DALE |
| Revidering: | Anm. tegn. dat. rev. 26/11-98 ND. | | |

Prosjekterende: BYGGER'N VEST HIBA AS - 5001 BERGEN - tlf. 55 30 65 30 - FAX 55 30 65 40

HIBA



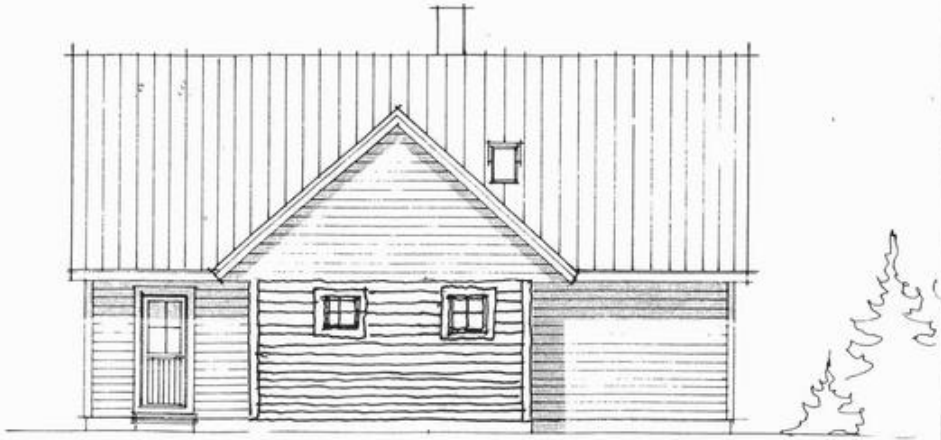
NORD - ØST



NORD- VEST



SØR - VEST



SØR - ØST

BOLIG - tegn HIBA 129

FASADER

ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN

BERGEN

Anm. tegn 25/11-98 MD

BYGGER NVJ STHIBA AS, NORDBERGEN

Prosjekt nr. 124/98

Tegning nr. 02

Målestokk 1:100

M.DALE

HIBA HUS

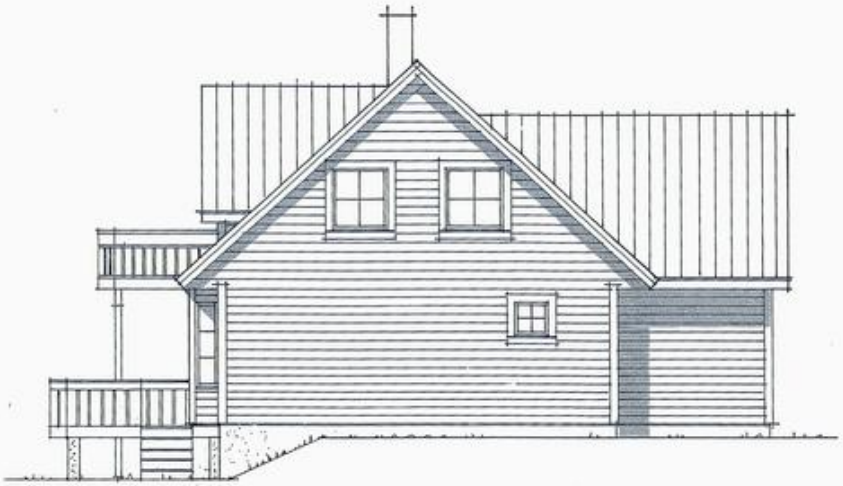


NORD-ØST

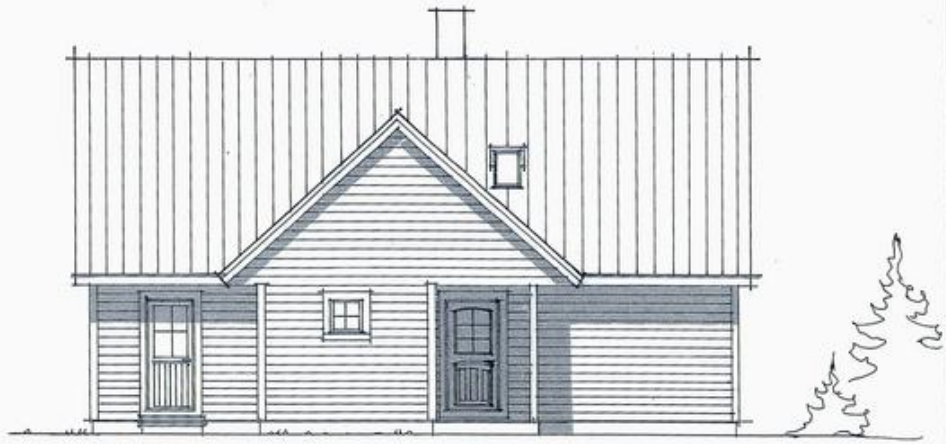


NORD-VEST

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
18.SEP02*00209720
Konsernsekretariatet
Byggesaksavdelingen



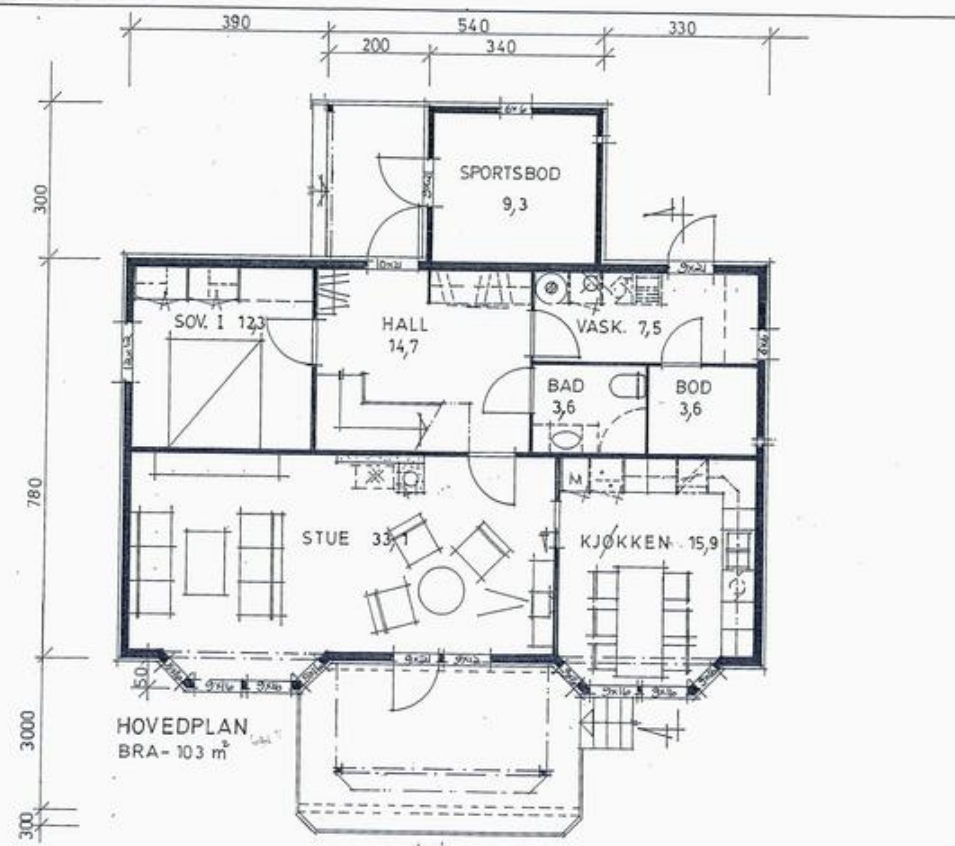
SØR-VEST

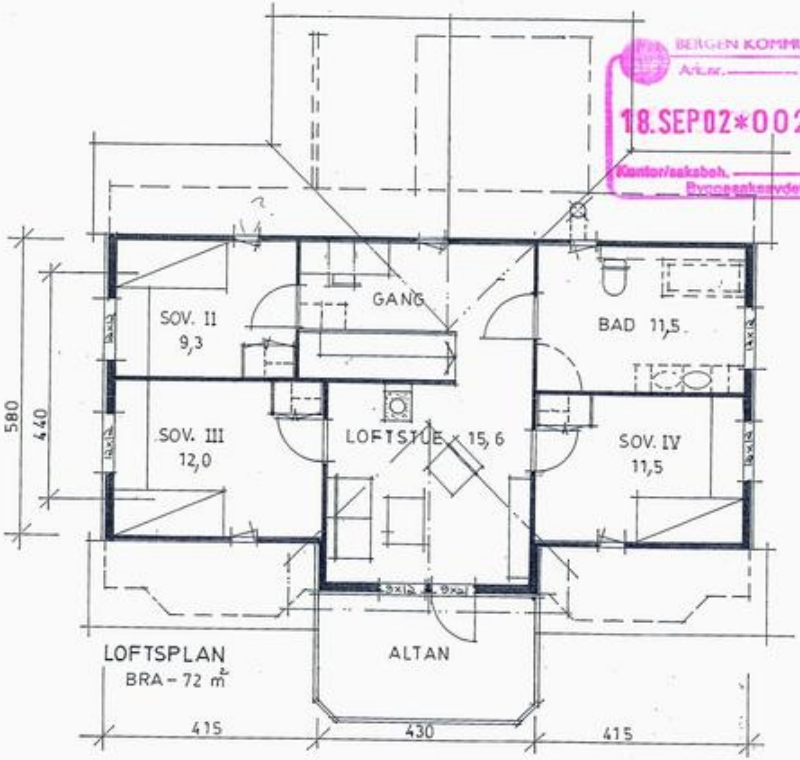


SØR-ØST

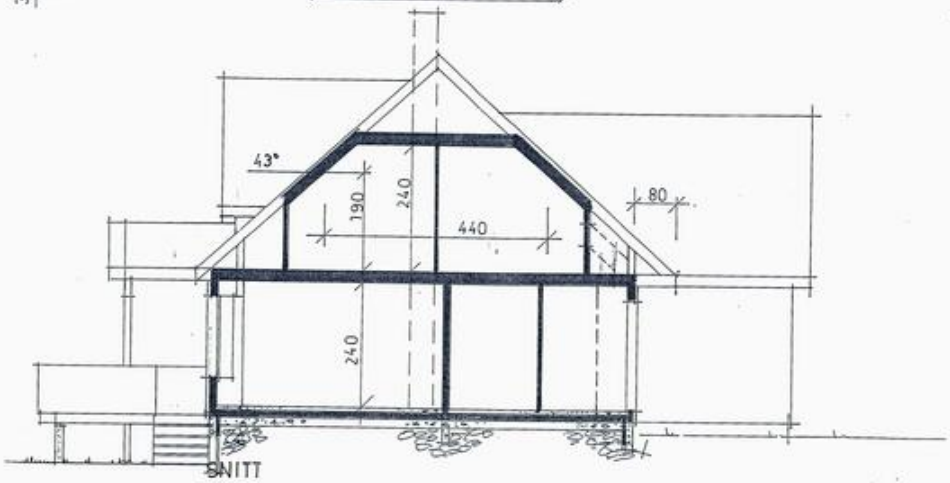
| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG - rev HIBA 129 | Prosjekt ID: | 124/98 |
| Tegning vedr.: | FASADER | Tegning nr.: | 02 |
| | | Målestokk: | 1:100 |
| Tiltakshaver: | ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN | Dato: | 23/8-98 |
| Byggested: | BERGEN G.nr.: 197 B.nr.: 174 | Tegnet av: | M.DALE |
| Revidering: | Anm. tegn. 25/11-98 MD. | | |
| Prosjekterende: | BYGGER'N VEST HIBA AS - 5001 BERGEN - TLF 55 30 65 30 - FAX 55 30 65 40 | | |
| Leverandør: | ADOLF JAHNSEN AS - 5035 BERGEN/SANDVIKEN - TLF 55 33 36 00 - FAX 55 33 36 01 | | |

HIBA HUS



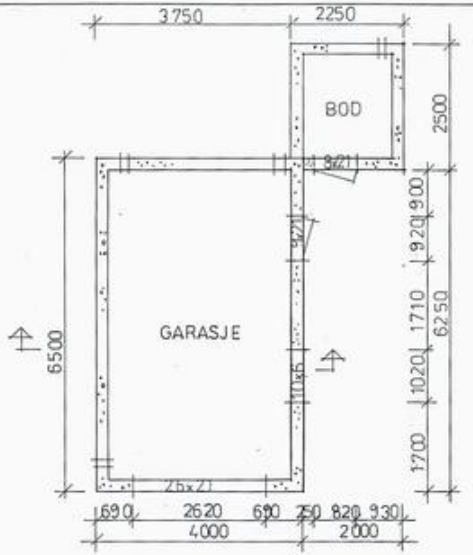

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv.: Dok.nr.:
18.SEP02*00209720
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen




| | | |
|---|---|---|
| Gr. fl. | - | 111 m² |
| BRA | - | 175 m² |
| BRA-K | - | 166 m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG - rev HIBA 129 | Prosjekt ID: | 124/98 |
| Tegning vedr.: | PLAN og SNITT | Tegning nr.: | 01 |
| | | Målestokk: | 1:100 |
| Tiltakshaver: | ANNI H. NILSEN og VIDAR NILSEN | Dato: | 27/8-98 |
| Byggested: | BERGEN G.nr.: 197 B.nr.: 174 | Tegnet av: | M.DALE |
| Revidering: | Anm. tegn. div. rev. 05/11-98 ND. | | |
| Prosjekterende: | BYGGER'N VEST HIBA AS - 5001 BERGEN - TLF 55 30 65 30 - FAX 55 30 65 40 | | |
| Leverandør: | ADOLF JAHNSEN AS - 5035 BERGEN/SANDVIKEN - TLF 55 33 36 00 - FAX 55 33 36 01 | | |

HIBA HUS




GARASJE BTA 26 m²
BOD BTA 6 m²

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
18.SEP02*00209721
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen






VIDAR NILSEN

MÅL 1:100

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bergen

**Teatergaten 35, 5010 BERGEN**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/bergen**

**902 04 435**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

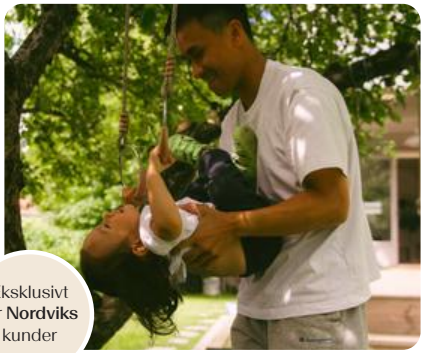
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 19-0208/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Almåsrinden 9 5109 HYLKJE

**Betegnelse:** Gnr 197, bnr 174 (ideell andel 1/1) 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no