NORDVIK

Skraneflaten 2A

7 soverom | 256 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skraneflaten 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026

Nøkkelinformasjon



Sandsli | Eksklusiv og påkostet enebolig med stor utleiedel.
Familievennlig bolig med solrike terrasser og stor hage

Prisantydning	**12 650 000,-**
Omkostninger	**317 630,-**
Totalpris	**12 967 630,-**
BRA-i	**256 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

La boligen jobbe for deg - skap økonomisk frihet med solide leieinntekter.
Her får du en unik mulighet til å eie bolig hvor leieinntektene bidrar betydelig til å betale ned lånet ditt - hver eneste måned. Dette gir lavere egen belastning, raskere oppbygging av egenkapital og en enklere vei mot økonomisk frihet og trygghet over tid.

Regnestykkene under forutsetter at du oppfyller bankens egenkapital og inntektskrav:

Ved utleie av sekundærdel:
- Leieinntekter: ca. kr. 25 000,- mnd. (skattefritt)
- Rente i beregningen: 5 % effektiv
- Nedbetalingstid: 30 år

Kan betjene ca. kr. 4,6-4 700 000,- av lånet

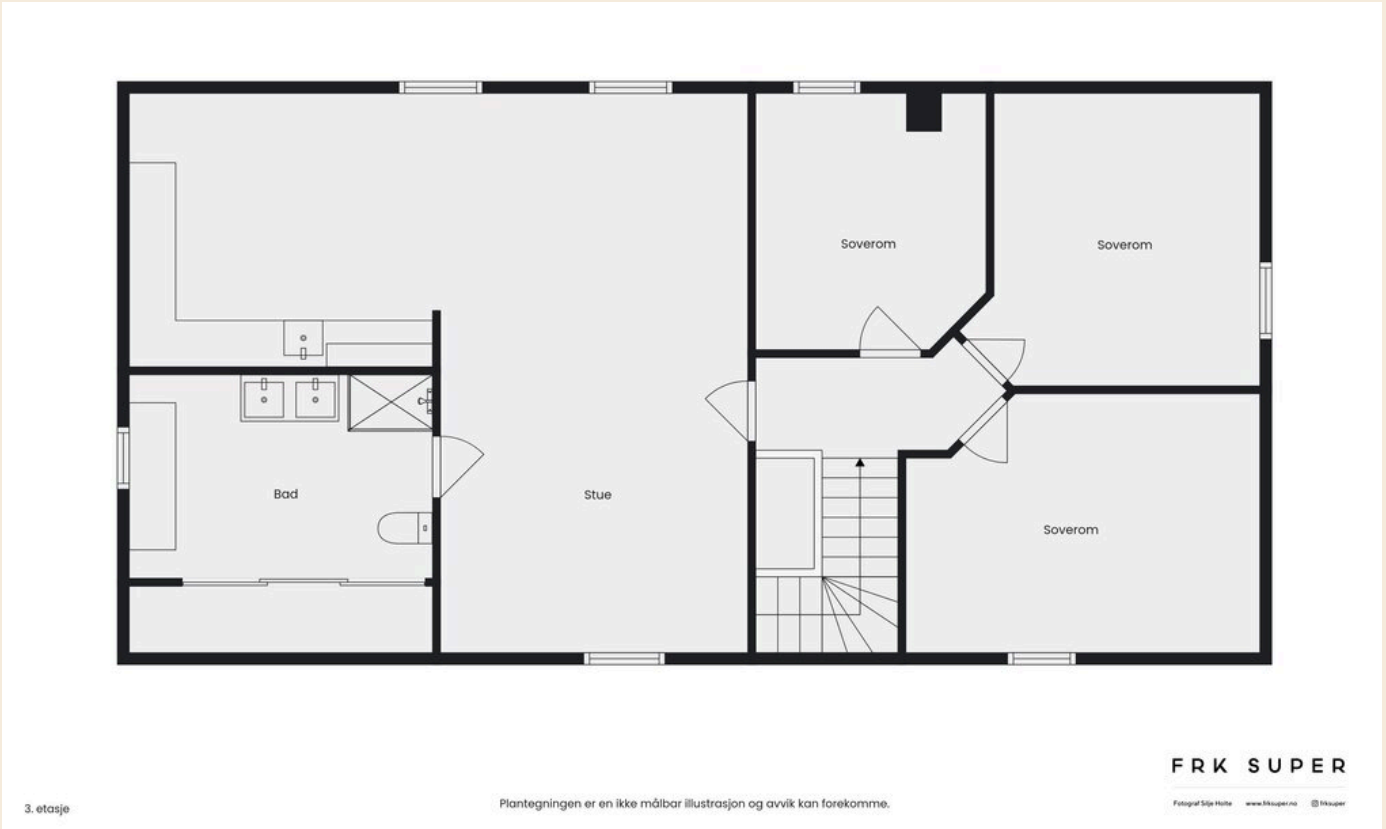
Ved utleie av hoveddel:
- Leieinntekter: ca. kr. 30 0000,- mnd. (skattefritt)
- Rente i beregningen: 5 % effektiv
- Nedbetalingstid: 30 år

Kan betjene ca. kr. 5 500 000,- av lånet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 177 kvm
Total BRA: 182 kvm





2. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm








































































2A



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0022/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34, bnr 504 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Tom Kevin Gaassand

Kjøpesum og omkostninger
12 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
316 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
317 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
337 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 967 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 987 330,- (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
2005

Etasje
2

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 256 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 261 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 177 kvm. Vaskerom, gang, stue/kjøkken, mellomgang, 5 soverom, bad, toalettrom, bod, entré m/trapp (tilhørende utleiedel), bod (tilhørende utleidel)
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 182 kvm.
TBA: 57 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, innredet loftsrom (tilhørende hovedbolig)
Total BRA: 79 kvm.

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

Ikke målbare arealer:

En nedfellbar loftsstige regnes som hovedregel ikke som permanent adkomst dersom loftet skal brukes som rom for varig opphold. Det innredede loftsrommet over kjøkken i hovedbolig kan derfor ikke benyttes som varig opphold.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etasje | Hoveddel
Boligens hovedplan har en romslig og familievennlig planløsning med entré som gir et godt førsteinntrykk og naturlig adkomst til boligens øvrige rom. Videre finner du en stor og lys stue med gode møbleringsmuligheter og naturlig tilknytning til kjøkkenet, som ligger delvis skjermet men samtidig sosialt plassert. Fra oppholdsrommene er det enkel tilgang til uteområdene.

Etasjen inneholder flere gode soverom, noe som gjør boligen svært godt egnet for barnefamilier eller for deg som ønsker ekstra rom til kontor, gjester eller hobby. Det brukes totalt fem soverom i denne etasjen, men det ene er byggemeldt som disponibelt rom. I tillegg finner du bad, separat toalettrom, vaskerom/boder og gode oppbevaringsmuligheter som bidrar til en praktisk hverdag.

Loftsetasje | Utleiedel
Loftsetasjen er innredet som en egen boenhet med en funksjonell planløsning bestående av stue med kjøkkenløsning, bad og flere rom som gir fleksibel bruk. Denne delen passer godt til utleie, generasjonsbolig eller ungdomsavdeling.

2. etasje | Loftsrom
Øverst i boligen finner du et innredet loftsrom over kjøkkenet, perfekt som ekstra oppbevaring, hobbyrom eller fleksibelt bruksareal.

Dette er en bolig med svært god romutnyttelse, mange bruksmuligheter og plass til både familie, hjemmekontor og utleie. Om ønskelig kan boligen kan seksjoneres, da eiendommen er oppdelt i to separate boenheter.

Standard
Eksklusiv og innholdsrik bolig med to enheter - høy standard og gjennomtenkte løsninger.

Velkommen til en bolig som kombinerer moderne komfort, fleksibilitet og høy kvalitet - perfekt tilpasset alle livsfaser. Eiendommen er delt inn i to separate enheter, noe som gir gode muligheter for både storfamilien, generasjonsbolig eller utleie.

Hoveddelen er praktisk utformet på ett plan, og byr på en romslig og funksjonell planløsning. Her finner du hele 4 gode soverom, et stilrent bad samt et separat gjestetoalett. Badet har opplegg for badekar, samt el-rør til boblebad. Boligen har et stort og innbydende kjøkken med god plass til både matlaging og sosiale sammenkomster, og med direkte utgang til en solrik og skjermet hage - perfekt for både hverdag og selskap.

Boligen holder gjennomgående høy standard med kvalitetsmaterialer og moderne løsninger, og fremstår som både elegant og lettstelt, med en gjennomgående ny laminat lagt i 2025/2026.

Den sekundære enheten fremstår som en fullverdig bolig i seg selv, med egen romslig inngangshall som gir et svært godt førsteinntrykk, da alt er nytt i 2017. Enheten er godt isolert og i følge selger svært lite oppvarmingsbehov. Her ledes man videre opp til en lys og luftig etasje med hele 3 gode soverom og en åpen kjøkken- og stueløsning. Store panorama Velux-vinduer sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en behagelig og innbydende atmosfære gjennom hele dagen. Vinduene har duo-bliss gardiner som er dobbelt lysfiltrerende og lystett. Enheten har både eget strømskap, balansert ventilasjonsanlegg og varmepumpe. Planløsningen er godt gjennomtenkt med fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, og oppleves som både moderne og funksjonell.

Eiendommen fremstår som særdeles gjennomført, hvor begge enhetene holder en konsekvent høy standard både når det gjelder materialvalg, utførelse og helhetsinntrykk. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en bolig hvor fleksibilitet og kvalitet går hånd i hånd - enten man ønsker å samle familien under ett tak, kombinere bolig og utleie, eller ha ekstra plass til arbeid og gjester.

Boligen ligger i et svært attraktivt, barnevennlig og rolig villastrøk, kjent for sin trygge og skjermede beliggenhet. Området preges av lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår, noe som gjør det ideelt for barnefamilier. Her er det kort vei til lekeplasser og trygge uteområder, og nabolaget oppleves som både etablert og svært godt ivaretatt.

Det er sjelden boliger legges ut for salg i dette området, noe som i stor grad skyldes den høye trivselen blant beboerne. Nåværende eier håndplukket tomten nettopp på grunn av de gode solforholdene, den romslige størrelsen og den skjermede plasseringen - kvaliteter som virkelig kommer til sin rett både inne og ute.

Eiendommen har samtidig en svært praktisk beliggenhet med kort avstand til alt av nødvendige servicetilbud. Dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige fasiliteter finnes i umiddelbar nærhet, og det er gode kollektivforbindelser med busstopp like i nærheten. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har enkel tilgang til det du trenger i hverdagen.

Utvendig fremstår boligen med en stilren og tiltalende fasade som harmonerer godt med omgivelsene. Tomten er pent opparbeidet med en stor innkjørsel og svært gode parkeringsforhold, med rikelig plass til flere biler. Det er også gode muligheter for etablering av garasje dersom man skulle ønske dette. Hagearealet er solrikt og skjermet, og gir gode muligheter for både lek, rekreasjon og hyggelige uteopphold i rolige omgivelser.

Dette er en eiendom som virkelig må oppleves - en sjelden kombinasjon av størrelse, standard, beliggenhet og fleksibilitet.

Parkering
Asfaltert innkjørsel og opparbeidede utearealer gir svært gode parkeringsmuligheter på egen tomt, med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger
De siste årene er det gjort flere oppgraderinger:

- Ny stor terrasse på ca. 42 m² oppført i 2025
- Nytt og oppgradert inngangsparti med platting

- Asfaltert innkjørsel og opparbeidede uteområder rundt huset
- Hele boligen er malt utvendig
- Ny kledning/mur mot nabo
- Alle overflater i hoveddelen er malt innvendig
- Nye gulv i stue, kjøkken, gang og samtlige soverom
- Nye innerdører og dørkarmer med pakning i alle rom
- Oppgraderte kjøkkenfronter og håndtak, samt ny 90 cm stekeovn
- Nytt sjalusiskap på kjøkken
- Oppgradert hovedbad med nye baderomsmøbler
- Ny luft-til-luft varmepumpe installert i 2026
- Nye lamper og spotter, samt oppgraderte stikkontakter, brytere, dimmere og termostater i moderne sort utførelse
- Kjøkkenet i hoveddelen har kvalitetsinnredning fra Norital med steinbenkeplate og integrerte hvitevarer. Frontene er nylig fabrikk-lakkert, noe som gir kjøkkenet et eksklusivt og moderne uttrykk

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bygget huset selv i 2005. Utdannet tømrer med våtromsertifikat. Flislagt av Strand murer i hoveddel. Utleiedel/overetg: Våtromsansvarlig Karsten Strand. Flislagt av Frisk bolig AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Som beskrevet over er alle våtrom i boligen utført med membran tettesjikt og slukmansjetter slik det skal gjøres. Takstmann Einar Johnsen har beskrevet dette i tilstandsrapport og målt 0 % fukt ved alle våtsoner

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Karsten Strand, våtrom

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Jeg har byttet terrasse, inngangsparti, malt hele huset etc

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Tomt er naturlig drenerende. I tillegg er alle nedløp lagt i drensledninger

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- BI-elektro hoveddel Gran Elektro utleiedel

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 2024

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Kalvenes VVS når bygget var nytt i 2005 Frisk Bolig og Engevik VVS utleiedel i 2017

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Jeg er utdannet tømrer og bygget ny godkjent utleiedel med tilhørende fasadeendring i 2017

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen oljetank eller sentralfyr

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv:
- Overteasje utleiedel ny 2017

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport 2026 ifm salg Einar Johnsen

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

- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Tilstandsrapport 2026 ifm salg Einar Johnsen

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johnsen Helge Einar

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Tak: huset har valmet tak med kinavipp. Takkonstruksjonen er oppført med A-takstoler i tre og tresperr
- Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.
- Renner og nedløp i sortlakket stål. Snøfangere og stigtrinn i stål.
- Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.
- Vinduer: i 1. etasje er det malte trevinduer med to-lags energiglass. I loftsetasje er det tils. 7 Velux takvinduer med 3-lags glass i PVCkarmer. Det er innvendig solavskjerming på alle takvinduer.
- Ytterdører hovedbolig: hovedytterdør som er på vaskerom er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. På kjøkken er det en skyvebalkongdør i tre med to-lags energiglass. Ytterdør til utebod er en panelt tredør.
- Ytterdører utleiedel: kompakt tredør i hvitmalt utførelse.
- Terrasse/platting mot vest er en treplatting. Foran inngangsparti mot øst er det en påbegynt treterrasse.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Innvendige overflater
- Innvendige trapper
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Overflater gulv bad/vaskerom loftsetasje
- Overflater gulv vaskerom 1.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom 1.etasje
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling bad 1.etasje
- Overflater gulv bad 1.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1.etasje

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

La boligen jobbe for deg - skap økonomisk frihet med solide leieinntekter.
Her får du en unik mulighet til å eie bolig hvor leieinntektene bidrar betydelig til å betale ned lånet ditt - hver eneste måned. Dette gir lavere egen belastning, raskere oppbygging av egenkapital og en enklere vei mot økonomisk frihet.
Med stabile og dokumenterte leieinntekter kan du i praksis få "hjelp" til å betjene store deler av boliglånet, noe som gir deg økt økonomisk handlingsrom og trygghet over tid.
Regnestykkene under forutsetter at du oppfyller bankens egenkapital og inntektskrav.

Ved utleie av sekundærdel (2. etasje)
- Leieinntekter: ca. 25 000 kr per måned (skattefritt)
- Rente i beregningen: 5 % effektiv
- Nedbetalingstid: 30 år
Kan betjene ca. kr. 4,6-4 700 000,- av lånet.

Eksempel 2 - Ved utleie av hoveddel (1. etasje)
- Leieinntekter: ca. 30 000 kr per måned (skattefritt)
- Rente i beregningen: 5 % effektiv
- Nedbetalingstid: 30 år
Kan betjene ca. kr. 5 500 000,- av lånet.

Dette er en sjelden mulighet til å kombinere boligkjøp med investering - der leieinntektene ikke bare reduserer kostnadene dine, men aktivt bidrar til å bygge din økonomiske fremtid.

Energi og oppvarming

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

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft til luft varmepumpe
- Varmekabler i gulv i gang, bad, vaskerom og toalettrom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 549 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 028,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 25 028,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 16 176,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra NextGenTel kr. 798,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 607,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 10 607,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 081 607,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 326 426,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 92212436

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 942 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eier opplyser at det er byggegrunn av komprimert sprengsteinsfylling på fjellgrunn.
På eiendommen finner vi nyasfaltert (2026) innkjørsel og biloppstillingsplasser, areal med belegningsstein, plen, to typer hekkeplanter (thuja og gran), prydbusker, samt en skjermvegg i tre på mur i betong mot nabo i øst.

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 ti Skraneflaten 2A!
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du skjermet og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alt en skulle trenge i hverdagen.

I nærområdet finner du barnehager, skoler, bybane og et bredt servicetilbud. Dagligvarehandelen blir spesielt enkel med både Meny, Rema 1000 og Kiwi innen komfortabel gangavstand. I tillegg er det kort vei til handels- og servicetilbud på Fanatorget og Sandsli. Ellers er det kort vei til Lagunen Storsenter. Senteret kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen. Lagunen er nylig blitt bygget ut og har over 210 virksomheter, blant annet butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud.

For den aktive byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med populære turstier rundt Skranevatnet og Storrinden like i nærheten. Her får du en sjelden kombinasjon av rolige omgivelser, naturnære kvaliteter og enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Det er også flere idrettsanlegg/fritidstilbud som blant annet Sandslihallen.

Fra boligen har man nærhet til skoler og barnehager. Skranevegen barnehage ligger ca. 2 minutters gange fra boligen og Aurdalslia skole ligger også en kort gåtur unna. Det er også kort vei til Skranevatnet skole og Sandsli videregående skole. Det er gode kollektivtilbud i området. Skranesvingen busstopp ligger bare to minutters gange fra boligen. Ellers er det en kort kjøretur til mange arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- God oppvekst for guttene mine, kveldssol og nærhet til «alt».

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Hyggelige naboer. Stille nabolag med lite trafikk.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Flotte turområder rundt Skranevannet og Storrinden. Bybane holdeplass like i nærheten på Sandslimarka. Ellers alt av butikker like i nærheten. Rema 1000 som nærmeste. Her er også Uno-x bensinstasjon. Videre er det Meny butikk like nedenfor. Går man ca 10 min rundt Skranevannet kommer man til Fanatorget med det meste av butikker, restaurant etc. Stor barnehage like over veien fra boligen, samt barne-og ungdomsskole innenfor gangavstand. Aurdalslia og Skranevatnet skole er plassert rundt Fanatorget, ellers Sandsli videregående skole ved Biltema. Det meste av arbeidsplasser kjøpesenter, lekeland etc. på Sandsli/Kokstad.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Storrinden og rundt Skranevannet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.10.2005 som omhandler nybygg av bolig.

Det foreligger også ferdigattest bruksendring av bolig datert 18.12.2020 som omhandler oppretting av ny boenhet på loft, endring av inngangsparti for eksisterende boenhet og innsetting av syv takvinduer.

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent, undernevnte punkter er ikke søknadspliktige:

Hoveddel:
- Bad i hovedetasjen er utvidet og tar noe av soverommet
- Deler av vaskerommet er blitt til entré
- Det er laget til to boder i hovedetasjen som i entréen
- Dør på toalettrom er flyttet til den nye entréen og det er dermed avstengt fra toalettrom til opprinnelig entré

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra opprinnelige godkjente byggetegninger som kan være søknadspliktig:
- Det ene soverommet i hovedetasjen er opprinnelig byggemeldt som disponibelt rom
- Den utvendige boden er bygget i grensen uten skriftlig avtale, selger opplyser at denne skal rives

Vei, vann og avløp
Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett 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

Vei:
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Iht. reguleringsplan Ytrebygda. Søreide/Søvik/steinsvik, Planområde 6, Felt 1 datert 16.11.1992 er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID 65270000 - arealformål bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone - dekningsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 71740000 - Kommuneplanens Arealdel KPA 2027

- PlanID 70360000 - Ytrebygda. Gnr. 34, bnr. 118 mfl., Ytrebygdsvegen
Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for nye boliger på område i byfortettingssonen som per 27.06.25 i hovedsak er ubebygd. Det legges til rette for 31 boenheter i form av leiligheter og rekkehus, tilhørende parkering og uteoppholdsareal, samt nytt fortau langs kommunal vei. Det må påregnes økt støy og trafikk i byggeperioden.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Saksnr. 202226129 - gnr./bnr. 34/302 - bygningsnr. 139447239-3 tilbygg - annen forretningsbygning - datert 13.12.2022
Omhandler tilbygg på næringsbygg. Det er usikkert om dette er gjennomført.

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:

06.08.2003 - Dokumentnr: 24938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:34 Bnr:92
Målebrev for eiendommen.

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. Ønsket dato for overtakelse skal fremsettes ved budgivning.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (tar ikke betalt for privatvisninger) kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5

MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. drone og kveldsbilder - kunden faktureres direkte kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

Megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Megler 2
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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

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

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

Skraneflaten 2A

Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 296 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
International School Of Bergen... 199 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	17 min 1.4 km
Nordahl Grieg videregående sko... 280 elever	7 min 5.4 km

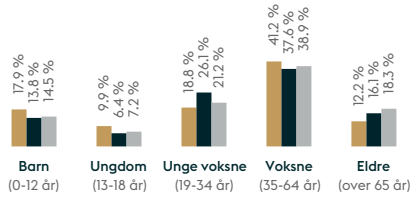
Offentlig transport

Skranesvingen Linje 23	2 min 0.1 km
Sandslimarka Linje 1	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15.3 km
Bergen Flesland	7 min

Barnehager

Skranevegen barnehage (0-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Eldshovden barnehage (0-6 år) 42 barn	8 min 0.7 km
Energiparken barnehage (0-5 år... 30 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søreide/Aurdalslia/Sandsl...	4 873	1 855
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sandsli idrettspark	11 min
Aurdalslia skole	13 min
MOVA Fanatorget	12 min
Padel Kokstad	17 min

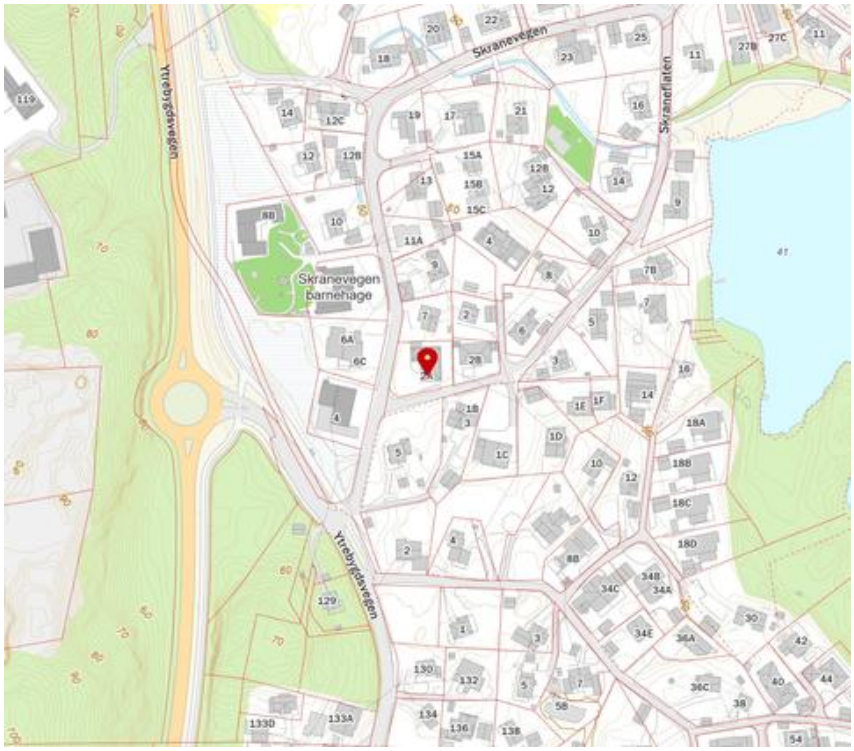
«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig m/utleiedel
Skraneflaten 2 A, 5252 SØREIDGREND
BERGEN kommune
gnr. 34, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1836 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ3568

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

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

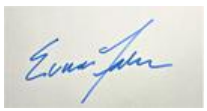
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

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



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Huset fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med relativt lite bruksslitasje.

Enebolig m/utleiedel - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Huset har valmet tak med kinavipp. Takkonstruksjonen er oppført med A-takstoler i tre og tresperr.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.
Renner og nedløp i sortlakket stål. Snøfangere og stigtrinn i stål.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Vinduer:
I 1. etasje er det malte trevinduer med to-lags energiglass. I loftsetasje er det tils. 7 Velux takvinduer med 3-lags glass i PVC-karmer. Det er innvendig solavskjerming på alle takvinduer.

Ytterdører:
Hovedbolig:
Hovedytterdør som er på vaskerom er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. På kjøkken er det en skyvebalkongdør i tre med to-lags energiglass. Ytterdør til utebod er en panelt tredør.

Utleiedel:
Ytterdør som er i 1. etasje er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse.

Terrasse/platting:
Mot vest er det en treplatting på ca. 42 m². Denne ble oppført i 2025. Foran inngangsparti mot øst er det en påbegynt treterrasse på ca. 15 m² inkl. trappetrinn.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene og innvendige tak har malte plater. På innredet loftsrom tilhørende hovedbolig er det trepanel på vegger og tak.

Gulv på grunn og etasjeskillller:
Støpt gulv på grunn i hele 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag som i loftsetasje er belagt med sponplategulv. Eier opplyser at det også er montert trinnlydsplater på gulv i utleiedel.

Pipe:
Huset har oppført en Leca elementpipe som er beslått med aluminium over tak. Ildsted er ikke etablert.

Innvendig trapp:
Mellom etasjene i utleiedel er det en tretrapp med lakkete eiketrinn. Hvitmalte vanger og rekkverk. Stående rekkverksspiler i børstet stål. Nedfellbar loftsstige til innredet loftsrom over kjøkken i hovedbolig.

Innvendige dører:
I 1. etasje er det nye sortmalte tredører. I loftsetasje er det hvite tredører fra 2017. Brann/lyddør mellom stue/kjøkken og gang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i loftsetasje:
Badet ble sammen med øvrige loftsetasje innredet i 2017. Aktuell byggeforskrift er TEK-17. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på etasjen som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble med streklaser målt et fall på 10 m.m. inne i selve dusjsonen. Ellers tilnærmet flatt gulv.
I dusjsonen er det en plastsluk og smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest. Det skal også ihht. eier være en sluk under v.v. tank, men denne er ikke inspisert.
Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg/dør, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke forelagt meg noen dokumentasjon.
Veggene og taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler på gulv. Det kunne med streklaser ikke registreres noen fall på gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har en stålvask og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilstøtende toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk inne i selve dusjhjørnet ble målt til 15 m.m. Ellers flatt gulv.
Badet har to plastsluker i hhv. dusjsonen og ved opplegg for badekar. Begge sluker har slukrist i stål. Det kan sees i slukene at det er benyttet smøremembran, men med ellers ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har baderomsinnredning i eik med heldekkende servant i kompositt. Ellers er det veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegg/dør, samt røropplegg for badekar.
Balansert ventilasjon med to avtrekksventiler i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkenet har innredning fra Norital med brune glatte fronter. Dobbel stålvask nedfelt i benkeplate av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, keramisk platetopp og stekeovn.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

Loftsetasje:
Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2017 med hvite høyglansete glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv. Malte plater på vegger og i tak. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett, samt heldekkende servant med underskap. Speilskap med 3 dører. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i begge boenheter.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med to separate anlegg, et for hver boenhet. Anlegg i 1. etasje er fra byggeår. Anlegg i loftsetasje er fra 2017.

VVS-utstyr:
Utvendig tappekran for hageslange.
Varmtvannstanken for hovedbolig som er fra byggeår er på ca. 200 liter. Den er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.
Varmtvannstank for utleiedel som er fra 2017 er på ca. 120 liter. Den er plassert på bad/vaskerom i loftsetasje hvor det både er sluk i gulv og lekkasjestopper.

Annet teknisk utstyr:
Det er installert en luft til luft varmepumpe i hver boenhet. Varmepumpen i 1. etasje er fra 2026, mens den i loftsetasje er fra 2017.

Elektrisk anlegg:
Inntak via jordkabel. Det er to separate anlegg.

Sikringsskap i 1. etasje inneholder automatsikringer med overbelastingsvern. Jordfeilbryter for kurs 10-18 og kurs 4-19. I tillegg 16 kurser. Varmekabler i gang, på bad, vaskerom og toalettrom.

Sikringsskap i loftsetasje inneholder jordfeilautomater med overbelastningsvern. I tillegg 13 kurser. AMS-strømmåler fra 2018. Varmekabler på bad/vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Eier opplyser at det er byggegrunn av komprimert sprengsteinsfylling på fjellgrunn. Ringmur i betong.

Drenering:
Dreneringen er fra 2005. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det er ikke lagt dreneringsrør i grunn.

Terrengforhold:
Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

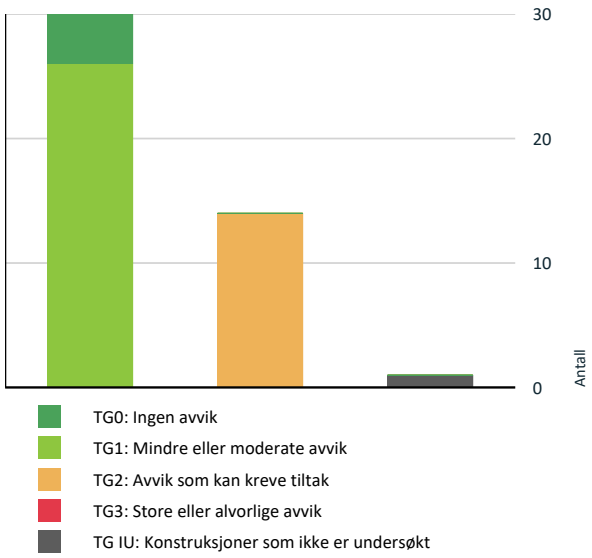
Enebolig m/utleiedel

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

Tegningene stemmer i all hovedsak overens med dagens bruk med kun noen få endringer.

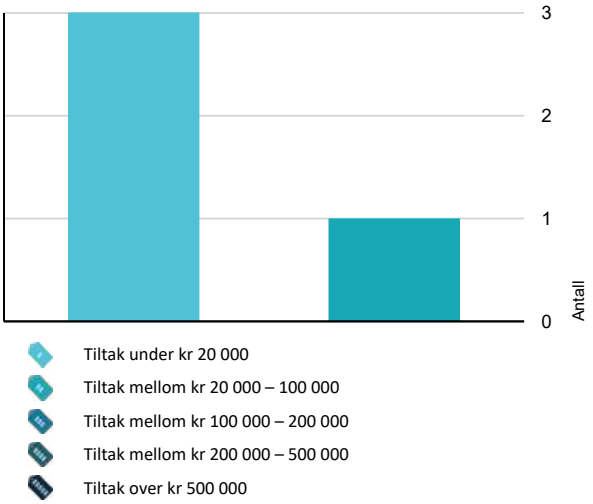
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleiedel

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	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 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIEDEL



Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi og eier.

Anvendelse
Hovedbolig opptar hele 1. etasje, samt et lite innredet loftsrom over kjøkken. Utleiedel opptar hele loftsetasje, samt eget inngangsparti i 1. etasje.

Standard
Normalt god standard på huset overflater og utstyr.

Vedlikehold
For det meste godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Loftsetasje /utleiedel ble innredet i 2017. Tidligere inngangsparti i 1. etasje ble samtidig ombygget til inngangsparti for utleiedel.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis overflateslitt takstein.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takstein bør overflatebehandles.



Takflate mot øst



Takflate mot vest



Overflateslitt stein sett fra et takvindu

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i sortlakket stål. Snøfangere og stigtrinn i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Selv om det ikke er krav om utbedring opp til dagens krav, anbefales det av sikkerhetshensyn å montere snøfangere langs takfot på alle sider av huset da det aller meste må betegnes som beferdet område.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Eier opplyser at fasader skal males med to strøk innen salg.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Huset har valmet tak med kinavipp. Takkonstruksjonen er oppført med A -takstoler i tre og tresperr.

Eier som er tømrer av fag, og har bygget huset, opplyser følgende om oppbyggelse av takkonstruksjonen:
A-takstoler er kledd på hele oppside med utvendige gipsplater. Deretter montert 48 x 48 m.m. lekter oppå gipsplatene (48 m.m. lufting). Videre sutaksplater, feder og lekter før takstein. Lufting hentes da fra spaltepanel oppunder kisten på alle husets sider og sleppes ut gjennom perforert tetningsduk (Vivaroll).

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ettersom det er utstedt ferdigattest på bygget, er det ikke nødvendig å innhente noe dokumentasjon

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

I 1. etasje er det malte trevinduer med to-lags energiglass. I loftsetasje er det tils. 7 Velux takvinduer med 3-lags glass i PVC-karmer. Det er innvendig solavskjerming på alle takvinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedbolig:
Hovedytterdør som er på vaskerom er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. På kjøkken er det en skyvebalkongdør i tre med to-lags energiglass. Ytterdør til utebod er en panelt tredør.

Utleiedel:
Ytterdør som er i 1. etasje er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot vest er det en treplatting på ca. 42 m². Denne ble oppført i 2025. Foran inngangsparti mot øst er det en påbegynt treterrasse på ca. 15 m² inkl. trappetrinn.

Terrasse foran inngangsparti mot øst skal ihht. eier fullføres innen salg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene og innvendige tak har malte plater. På innredet loftsrom tilhørende hovedbolig er det trepanel på vegger og tak.

Nye laminatgulv i 1. etasje i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På bod i 1. etasje ble det påvist bom i enkelte fliser. Det ble også registrert bom i enkelte gulvfliser i bod tilhørende utleiedel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge flisene ikke er fysisk løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet må dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i hele 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag som i loftsetasje er belagt med sponplategulv. Eier opplyser at det også er montert trinnlydsplater på gulv i utleiedel.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Huset har oppført en Leca elementpipe som er beslått med aluminium over tak. Ildsted er ikke etablert.



Elementpipe med utvendig aluminiumsbeslag.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene i utleiedel er det en tretrapp med lakkete eiketrinn. Hvitmalte vanger og rekkverk. Stående rekkverksspiler i børstet stål. Nedfellbar loftsstige til innredet loftsrom over kjøkken i hovedbolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje i trtinn

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Trappetrinn bør pusses ned og lakkes på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp sett ovenfra



Eksempel på bruksslitasje i trinn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1. etasje er det nye sortmalte tredører. I loftsetasje er det hvite tredører fra 2017. Brann/lyddør mellom stue/kjøkken og gang.

Nye innerdører i 1. etasje i 2026. Dører i loftsetasje er fra 2017.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble sammen med øvrige loftsetasje innredet i 2017. Aktuell byggeforskrift er TEK-17. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på etasjen som bekrefter at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble med streklaser målt et fall på 10 m.m. inne i selve dusjsonen. Ellers tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble med streklaser målt 10 mm. fall inne i selve dusjsonen. Gulv utenfor dusjsonen har tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ettersom det er tilfredsstillende fall inne i dusjsonen, at dusjvann begrenses av dusjvegger med sokkel under, at det er høy sokkel (45 m.m.) under dør hvor det skal være smurt membran på hele terskel, samt at rommet har to sluker, utgjør ikke det manglende fallet på øvrige gulv noen stor risiko i den daglige bruk. Det er også installert lekkasjestopper ved v.v. tank. Om det skulle oppstå lekkasje på noen av badets øvrige sanitærutstyr, kan det være en fare for at lekkasjevann ikke ledes mot sluk. Forholdet må derfor holdes under oppsikt og sluker jevnlig renses. Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I dusjsonen er det en plastsluk og smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest. Det skal også ihht. eier være en sluk under v.v. tank, men denne er ikke inspisert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjsonen

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg/dør, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Årstall: 2017



Avtrekksventil bestod papirtesten

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2017



Hulltaking på stue

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke forelagt meg noen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket har malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det kunne med streklaser ikke registreres noen fall på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble med streklaser målt tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak

• 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.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har en stålvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilstøtende toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking på toalettrom

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble registrert sprekk i en veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Den sprukne flisen må om mulig skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprukken veggflis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk inne i selve dusjhjørnet ble målt til 15 m.m. Ellers flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble med streklaser målt 15 mm. fall inne i selve dusjhjørnet. Ellers er det tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ettersom det er tilfredsstillende fall i dusjsonen, at rommet har to sluker, og at dusjvann begrenses av dusjvegger, utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Eier opplyser også at det er smurt membran oppunder dørterksel. Dersom det skulle oppstå lekkasje i badets øvrige sanitærutstyr vil ikke gulvet lede vannet til sluk. Forholdet må derfor holdes under oppsikt og sluker jevnlig renses. Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluker i hhv. dusjsonen og ved opplegg for badekar. Begge sluker har slukrist i stål. Det kan sees i slukene at det er benyttet smøremembran, men med ellers ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Levetid for membran er +/- 25 år.

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



Sluk ved opplegg for badekar



Sluk i dusjsonen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning i eik med heldekkende servant i kompositt. Ellers er det veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegg/dør, samt røropplegg for badekar.

Ny baderomsinnredning i 2026.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med to avtrekksventiler i tak.



Avtrekksventil over dusjsonen bestod papirtesten

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking på soverom

KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2017 med hvite høyglansete glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



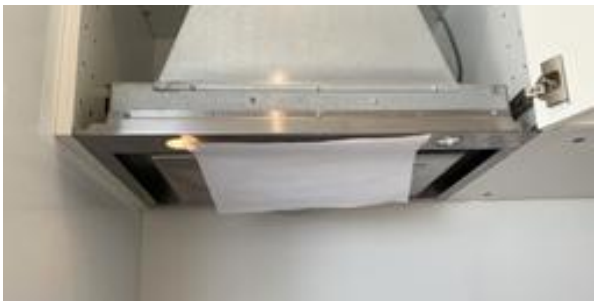
LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Ventilator bestod papirtesten

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Norital med brune glatte fronter. Dobbel stålvask nedfelt i benkeplate av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, keramisk platetopp og stekeovn.

Fronter er nylakkert på fabrikk i år. Ny stekeovn i 2025.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.





Ventilator bestod papirtesten

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv. Malte plater på vegger og i tak. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett, samt heldekkende servant med underskap. Speilskap med 3 dører. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak.

Tilstandsrapport







Avtrekksventil i tak bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i begge boenheter.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun vannrør i 1. etasje. Forventet levetid for PEX rør (rør i rør) er 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

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



Rørskap i hovedbolig



Rørskap i utleiedel

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun avløpsrør i 1. etasje. Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med to separate anlegg, et for hver boenhet. Anlegg i 1. etasje er fra byggeår. Anlegg i loftsetasje er fra 2017.

Tilstandsrapport



Aggregat for hovedbolig er plassert på innredet loftsrom over kjøkken.



Aggregat for utleiedel er plassert på bad/vaskerom i loftsetasje

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig tappekran for hageslange.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken for hovedbolig som er fra byggeår, er på ca. 200 liter. Den er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv. Varmtvannstank for utleiedel som er fra 2017 er på ca. 120 liter. Den er plassert på bad/vaskerom i loftsetasje hvor det både er sluk i gulv og lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun v.v. tank i 1. etasje: Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Tanken er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

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



V.v. tank i 1. etasje



V.v. tank i loftsetasje



Ikke forskriftsmessig strømtilkobling

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe i hver boenhet. Varmepumpen i 1. etasje er fra 2026, mens den i loftsetasje er fra 2017.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i 1. etasje



Varmepumpe i loftsetasje

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Inntak via jordkabel. Det er to separate anlegg.

Sikringsskap i 1. etasje inneholder automatsikringer med overbelastingsvern. Jordfeilbryter for kurs 10-18 og kurs 4-19. I tillegg 16 kurser. Varmekabler i gang, på bad, vaskerom og toalettrom. AMS strømmåler fra 2018.

Sikringsskap i loftsetasje inneholder jordfeilautomater med overbelastningsvern. I tillegg 13 kurser. AMS-strømmåler fra 2018. Varmekabler på bad/vaskerom.

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.
   2005 Anlegget i 1. etasje ble installert i 2005 og i loftsetasje i 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget i 1. etasje ble installert av BI Elektro AS. Gran Elektro AS. installerte anlegget i loftsetasje. Ellers ukjent for meg.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av anlegget i loftsetasje. I begge sikringsskap henger samsvarserklæring for skifte av strømmålere. Det er p.t. ikke fremvist samsvarserklæring på installasjon av anlegget i 1. etasje.
   Det skal også nylig vært utført div. elektriske arbeider i 1. etasje som f. eks skifte av termostater, samt stikkontakter og brytere. Disse arbeidene er i skrivende stund ikke dokumentert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder på anlegget i 1. etasje anbefales det en faglig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.



Sikringsskap i 1. etasje



Sikringsskap i loftsetasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at det er byggegrunn av komprimert sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2005. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det er ikke lagt dreneringsrør i grunn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er kun nedfellbar loftsstige til innredet rom over kjøkken i hovedbolig. En nedfellbar loftsstige kan aldri være eneste rømningsvei fra et beboelsesrom.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vedr. radon: Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Innredet rom over kjøkken i hovedbolig kan ikke benyttes som varig opphold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/utleiedel

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	79			79		46	125
1. etasje	177	5		182	57		182
SUM	**256**	**5**			**57**	**46**	**307**
SUM BRA	**261**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Gang m/trapp, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, innredet loftsrom (tilhørende hovedbolig)		
1. etasje	Vaskerom, gang, stue/kjøkken, mellomgang, 5 soverom, bad, toalettrom, bod, entré m/trapp (tilhørende utleiedel), bod (tilhørende utleidel)	Utebod (tilhørende hovedbolig)	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje Hovedbolig
Vaskerom: 8,7 m²
Gang: 11,3 m²
Mellomgang: 1,6 m²
Soverom 1: 12,5 m²
Soverom 2: 10,3 m²
Soverom 3: 17,4 m²
Soverom 4: 13,9 m²
Soverom 5: 7,6 m²
Stue/kjøkken: 36,8 m² + 24,3 m² = 61,1 m²
Bad: 9,4 m²
Toalettrom: 3,3 m²
Utebod: 5,4 m²

1. etasje utleiedel
Entré m/trapp: 7,4 m²
Bod: 3,4 m²

Loftsetasje hovedbolig
Innredet loftsrom: 11,7 m² (gulvareal uten fratrekk for skråtak)

Loftsetasje utleiedel (gulvareal uten fratrekk for skråtak)
Gang m/trapp: 8,3 m²
Soverom 1: 14,8 m²
Soverom 2: 12,7 m²
Soverom 3: 9 m²
Stue/kjøkken: 41,1 m²
Bad/vaskerom: 14,5 m²

TAKHØYDER
Takhøyder i 1. etasje er +/- 2,39 m.
Takhøyder i loftsetasje der det er horisontal himling er +/- 2,34 m. Unntaket er kjøkken hvor det er 2,31 m. og bad/vaskerom hvor det er +/- 2,30 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer i all hovedsak overens med dagens bruk med kun noen få endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: En nedfellbar loftsstige regnes som hovedregel ikke som permanent adkomst dersom loftet skal brukes som rom for varig opphold. Det innredete loftsrommet over kjøkken i hovedbolig kan derfor ikke benyttes som varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Tom Kevin Gaassand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	504		0	942.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skraneflaten 2 A

Hjemmelshaver
Tom Kevin Gaassand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende enebolig i Ytrebygda i Bergen komune. Fra huset er det utsikt mot nærområdet, noe begrenset av øvrige bebyggelse. Eier opplyser om sommersol på eiendommen fra relativt tidlig morgen til ca. kl. 22.15. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, barnehage, samt offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane. Kort vei til arbeidsplassene på Kokstad og Sandsli, samt Fanatorget med sine butikker og servicetilbud m.m. Med bil bruker man ca. 5 min. til Bergen Lufthavn og ca. 15 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På eiendommen finner vi nyasfaltert (2026) innkjørsel og biloppstillingsplasser, areal med belegningsstein, plen, to typer hekkeplanter (thuja og gran), prydbusker, samt en skjermvegg i tre på mur i betong mot nabo i øst.

Ny kledning på skjermvegg mot øst i 2026.

Tinglyste/andre forhold

Huset er i eiendomsregisteret registrert som en enebolig. Loftsetasje som ble innredet i 2017 er nå etablert som egen utleiedel. Det har den også fått ferdigattest for.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.04.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eier/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.04.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.10.2004	Plan, snitt og fasader for hovedbolig.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.01.2017	Fra Gran Elektro AS vedr. installasjon av det elektriske anlegget i loftsetasje.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		For to sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.12.2020	For innredning av loftsetasje	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.04.2009	Plantegninger av loftsetasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NZ3568

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tom Kevin Gaassand	9578-5999-4-2408339	2026-04-29 13:32:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
48-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Tom Kevin Gaassand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2005

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: 92212436
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget huset selv i 2005. Utdannet tømrer med våtromsertifikat. Flislagt av Strand murer i hoveddel. Utleiedel/overetg: Våtromsansvarlig Karsten Strand. Flislagt av Frisk bolig AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over er alle våtrom i boligen utført med membran tettesjikt og slukmansjetter slik det skal gjøres. Takstmann Einar Johnsen har beskrevet dette i tilstandsrapport og målt 0 % fukt ved alle våtsoner

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karsten Strand, våtrom

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har byttet terrasse, inngangsparti, malt hele huset etc

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tomt er naturlig drenerende. I tillegg er alle nedløp lagt i drensledninger

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BI-elektro hoveddel Gran Elektro utleiedel

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kalvenes VVS når bygget var nytt i 2005 Frisk Bolig og Engevik VVS utleiedel i 2017

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg er utdannet tømrer og bygget ny godkjent utleiedel med tilhørende fasadeendring i 2017

---

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank eller sentralfyr

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Overteasje utleiedel ny 2017

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026 ifm salg Einar Johnsen

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026 ifm salg Einar Johnsen

---

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.

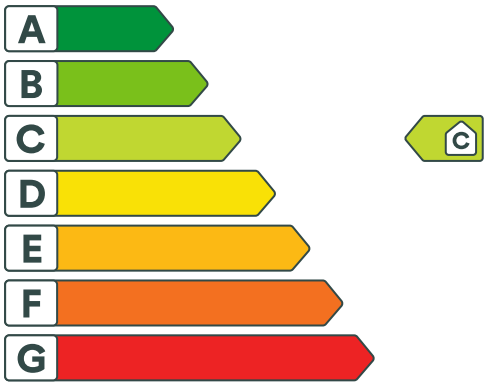
Oppdragsnummer: 48-0022/26

enova

Energiattest



Adresse	
Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290047**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23593521**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **504**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
129,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,51 kWh/m²	**22 592 kWh**



Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND

Detaljering

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



Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

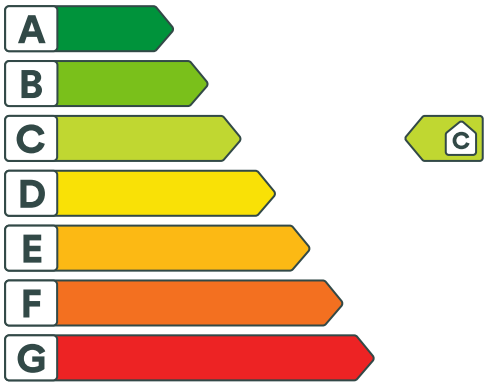
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse	
Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290049**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23593521**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **504**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **L0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
119,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
116,34 kWh/m²	**9 423 kWh**



Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND

Detaljering

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



Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

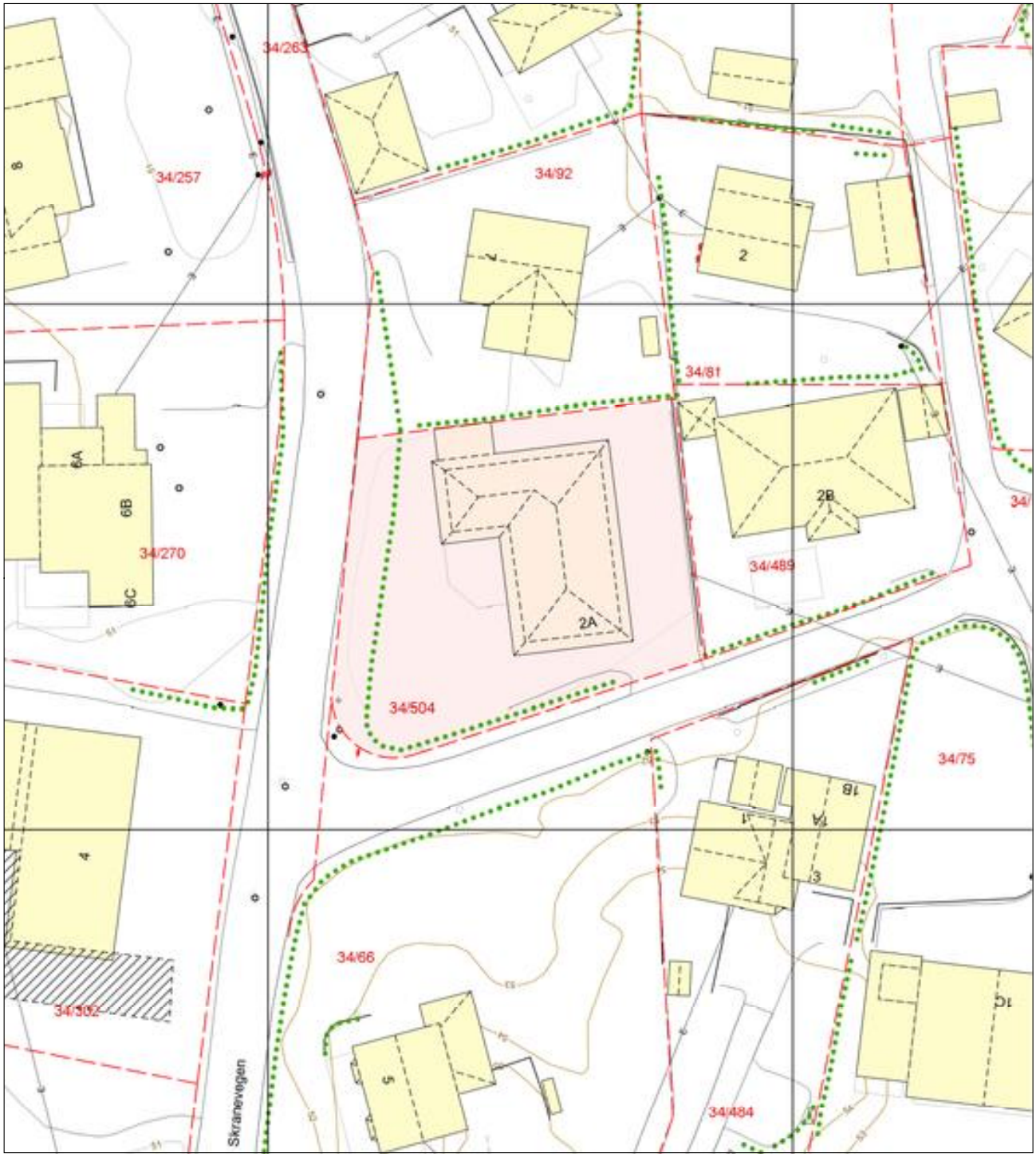
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/504/0/0
Adresse: Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/504/0/0
Adresse: Skraneflaten 2A, 5252 SØREIDGREND

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 34/504/0/0
Utlistet 22. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259108517	Grunneiendom	0	Ja	942,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7530000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 6, FELT 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.11.1992	190511606	99,9 %
7530005	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 257, SKRANEVEGEN 8, PANDA BARNEHAGE AS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.09.2004	200303777	< 0,1 % (941,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7530000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	98,4 %
7530000	319 - Annen veigrunn	1,4 %
7530005	319 - Annen veigrunn	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7530000	640 - Frisiktsone	1,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
7530004	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 1 OG 75, DOLVIK, DELING	199703420	08.06.1998
7530002	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 75 OG 76, SKRANESKOGEN	190330167	15.03.1993

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#10	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7530006	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 259, 260, DOLVIKEN	3	201213369
18750000	30	YTREBYGDA. RV 556 YTREBYGDSVEGEN	3	200502013
70360000	35	Ytrebygda. Gnr. 34, bnr. 118 mfl., Ytrebygdsvegen	2	202220598
71070000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 418, DOLVIK	1	202220673
30370000	30	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 1-23, DOLVIK	3	-
7910000	30	YTREBYGDA. YTREBYGDSVEGEN, STREKNINGEN DOLVIK - BIRKELANDSKRYSSET	3	199613630

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
34/302	139447239-3	Tilbygg	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	13.12.2022	202226129
34/117	301179189	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2023	202226999
34/114	139826019	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	09.10.2022	-
34/114	139445864	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	09.10.2022	-

Andre opplysninger

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

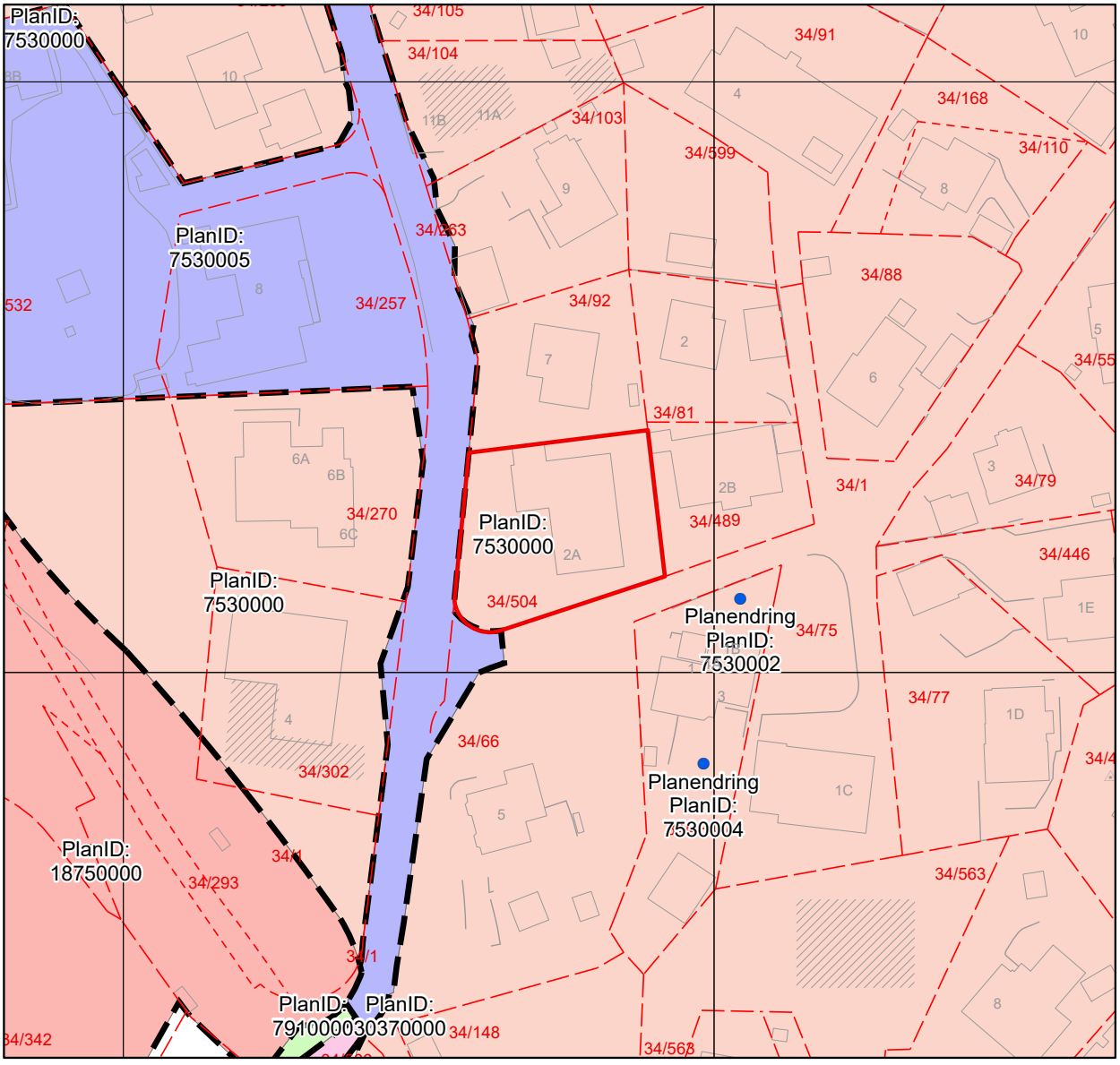
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/504
Dato: 22.04.2026 Adresse: Skraneflaten 2A

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 7530005, 7530000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

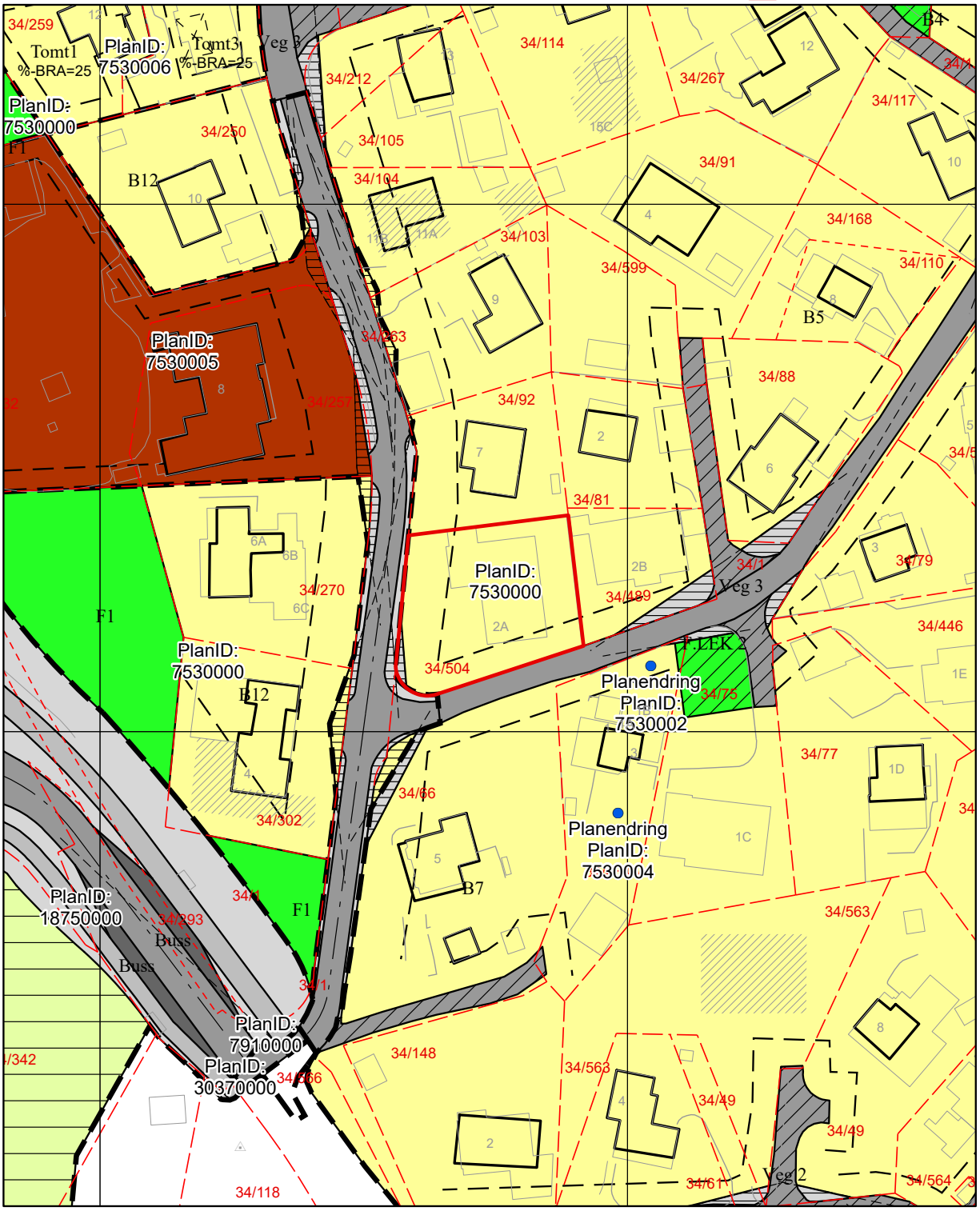
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/504
Dato: 22.04.2026 Adresse: Skraneflaten 2A

N

PlanID(er): 7530005, 7530000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Bussholdeplass

FRIOMRÅDER

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Orion Bygg a/s
Skranevegen 3
5060 Søreidgrend

Vår ref. AMP PBY-93-5120-330167 Bergen 15.3.1993

FANA, Skraneskogen, GNR. 34, BNR. 75, 76. **Reguleringsendring.**

Vi viser til Deres innsendte byggemelding av 09.11.92, med søknad om oppføring av en boligenhet, -utover det gjeldende reguleringsplan foreskriver, som utnyttelse for omsøkte eiendom.

I hendhold til gjeldende gebyrregulativ for Kommunalavdeling Byutvikling skal det for mindre vesentlig reguleringsendring, i samsvar med gebyrregulativets § 5, innbetales et gebyr på kr.1500.

Endringen består i at reg.lekeareal er flyttet noe mot nord.
Eiendommen tillegges et areal i nord mot Skraneflaten.
Eiendommen får økt utnyttelse.
Ny boenhet får direkte atkomst til Skraneflaten.
Det er ved nabovarsling av byggemelding ikke innkommet merknader.

VEDTAK:

På vegne av Bergen bygningsråd og i medhold av plan og bygningslovens § 28-1.2, godkjennes i henhold til fullmakt mindre vesentlig reguleringsendring slik vist på kart i M=1:1000, stemplet Kommunalavdeling Byutvikling påført dato 01.02.93 og gitt endringsnummer R.3.753.00.02.

Vilkår: Vist tilleggsareal skal tillegges/sammenføyes med Gnr.34, Bnr.75, 76.

Avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen i Hordaland.
Evt. klage sendes Bergen bygningsråd.
Kfr. vedlagte orientering om klagerett.

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING


STADF. AKU.
VEG 2
F.LEK 3
0,8 DAA
VEG 3
Ytrebygdsvegen
BERGEN KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
01.02.93
23.753.0002
0m 10m

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

Stadf. ark

Orion Bygg a.s
Skraneflaten 1c
5060 Søreidgrend.

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9703420/7 AMPE	PBY-5351	8. juni 1998

Fana, Dolvik. Gnr. 34, Bnr. 1, 75. Deling/reguleringsendring.

Det vises til Deres søknad om deling datert 07.12.96.

Reguleringsmessige forhold :
Området er regulert og omfattes av reguleringsplan R.753.00.00.

Planavdelingens merknader :
Eiendommen er bebygget med to bolighus. Deling/reg.endring anbefales med unntak av gult areal søkt tillagt gjenværende del av Gnr.34, Bnr.75-76(parsell 2). Gult areal utgjør frisiktsone og del av framtidig felles lekeareal, - slik det er regulert ved plan R.753.00.00.

Vedtak :
I henhold til fullmakt og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 28-1.2, 93 godkjennes reguleringsendring/deling slik som vist på kart i M=1: 1000 datert 01.02.98 stemplet Kommunalavdeling byutvikling, planavdelingen , påført endringsnummer 753.00.04 D.nr.79-80/97.

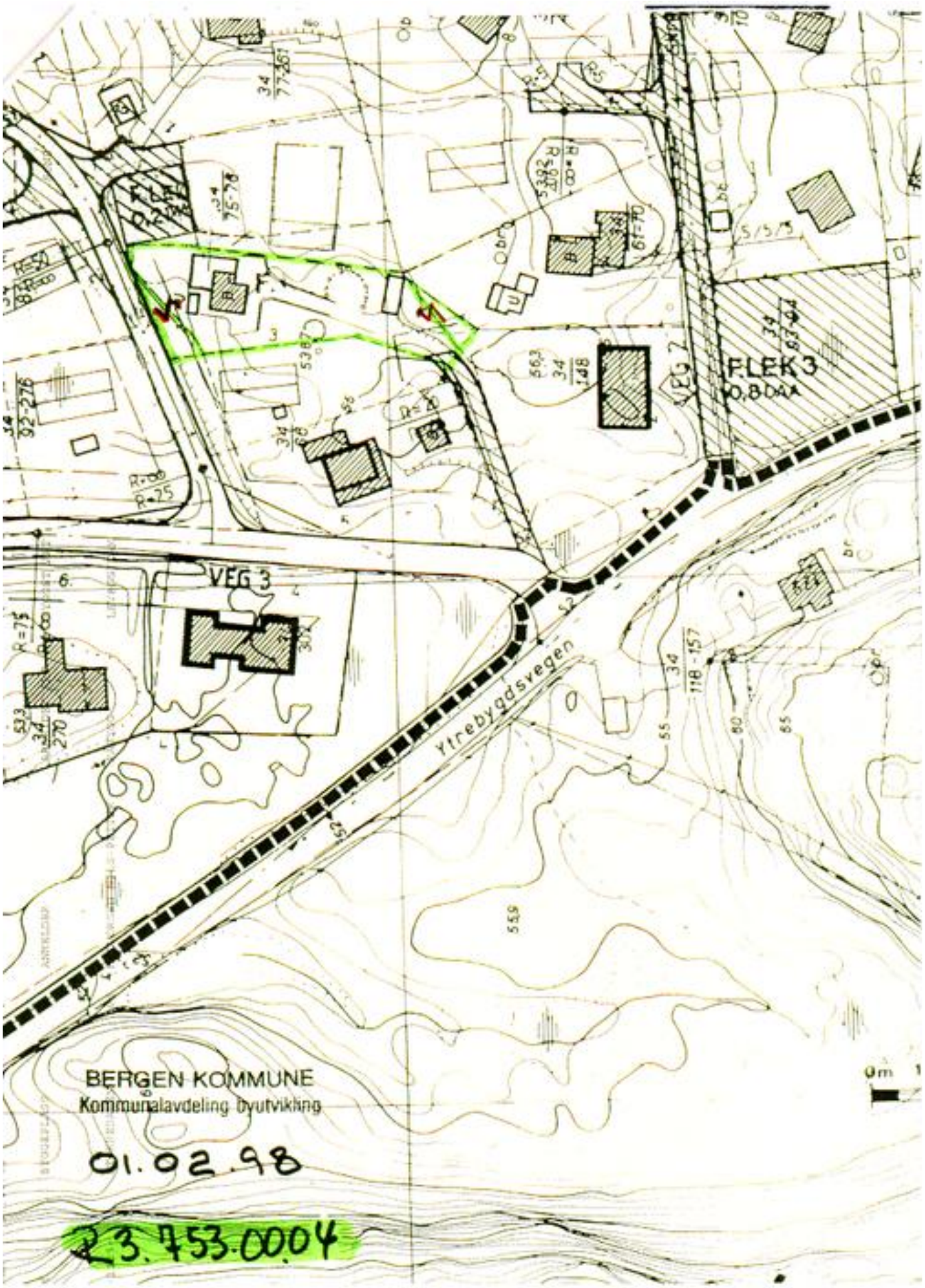
Vilkår: Parseller av Gnr. 34, bnr.1 skal tillegges/sammenføyes med ny boligparsell, - parsell av Gnr.34, Bnr.75,76.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Hordaland.
Evt. klage sendes Kommunalavdeling byutvikling, planavdelingen, Bergen Rådhus
Kfr. vedlagte orientering om klagerett.

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
Planavdelingen

Aksel M. Persson

Aksel M. Persson


VEG 2
FLEK 3
VEG 3
Yrebygdsvegen
BERGEN KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
01.02.98
23.753.0004

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

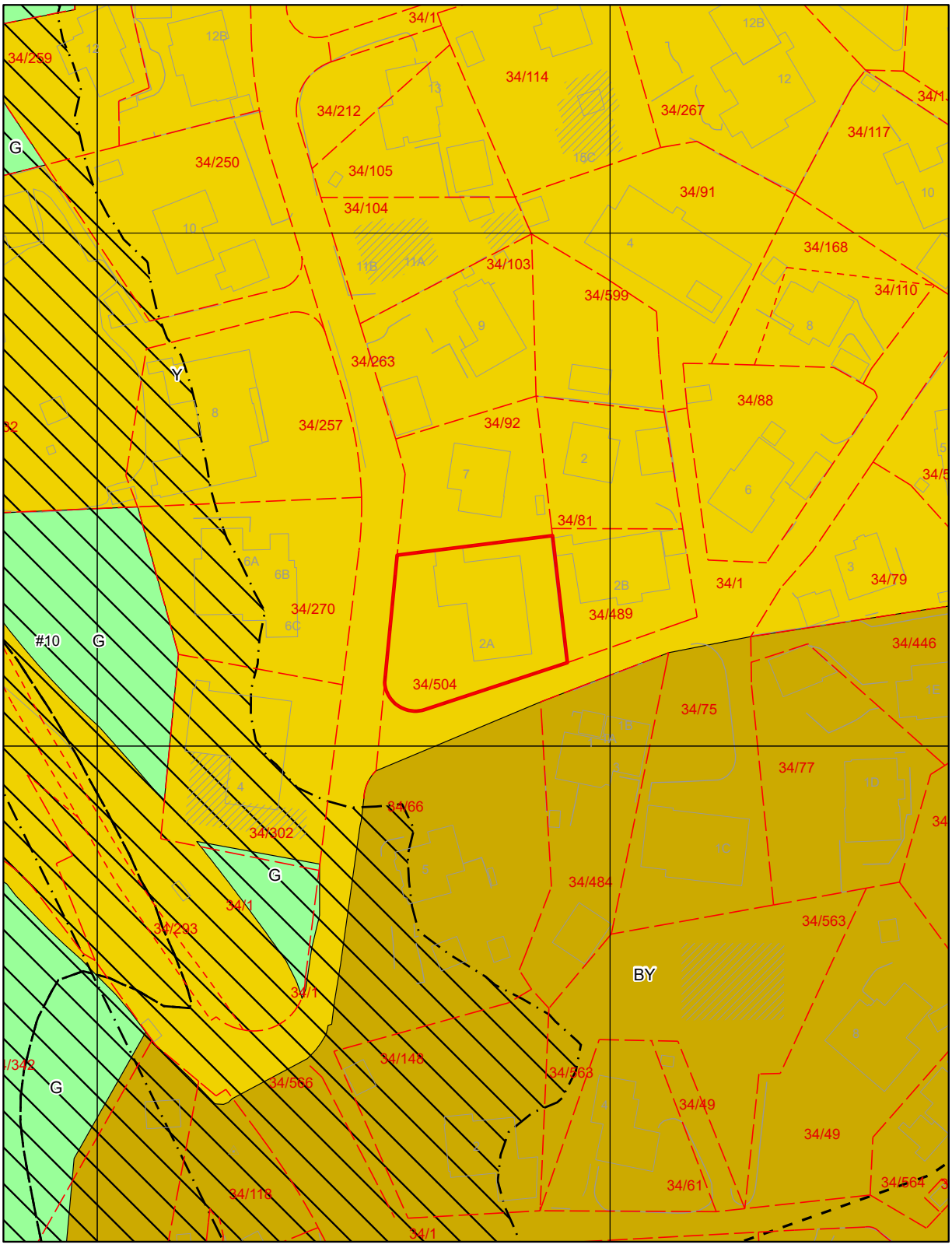
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.04.2026

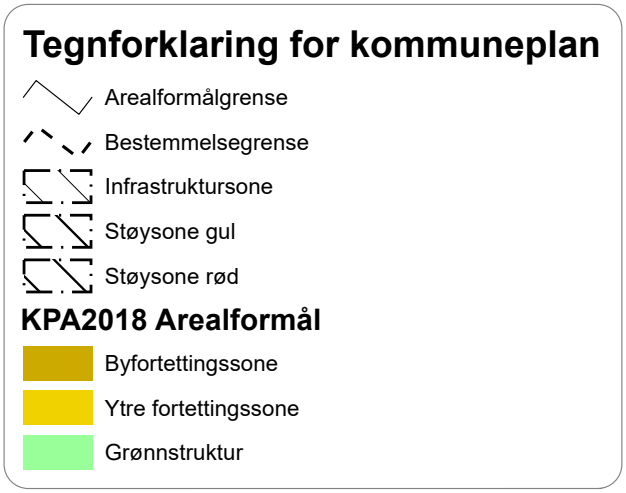
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 34/504
Adresse: Skraneflaten 2A

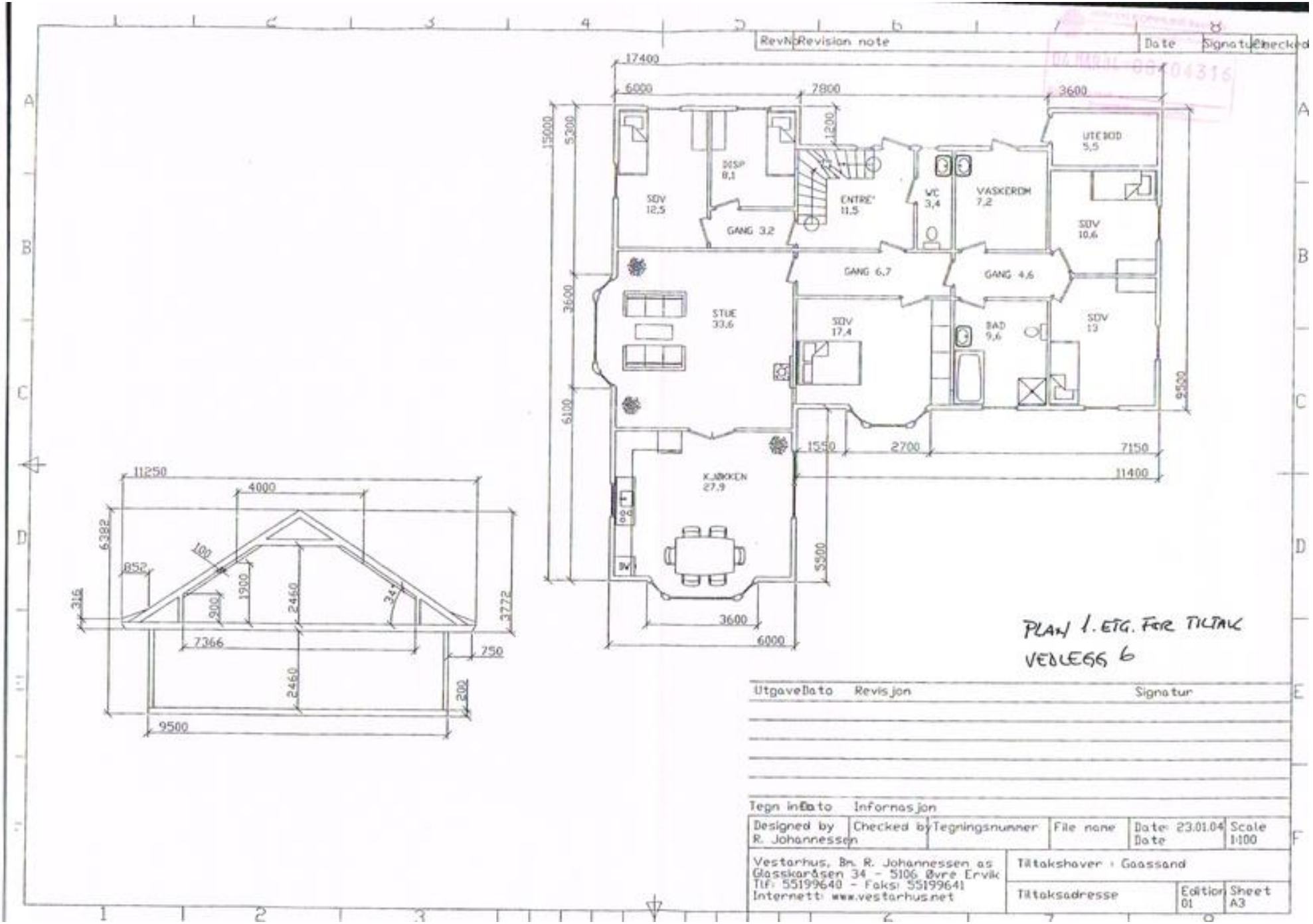
N

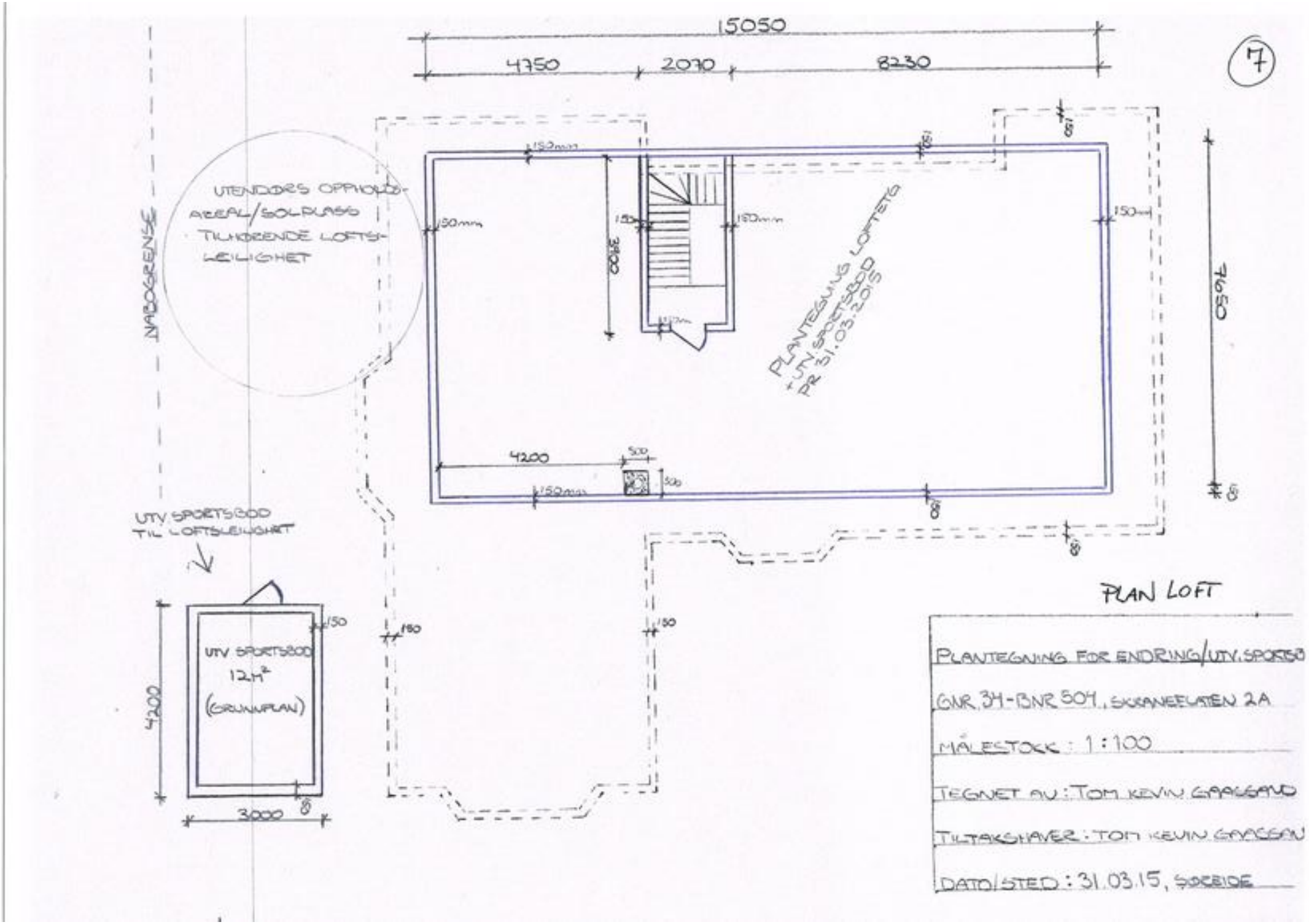
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate

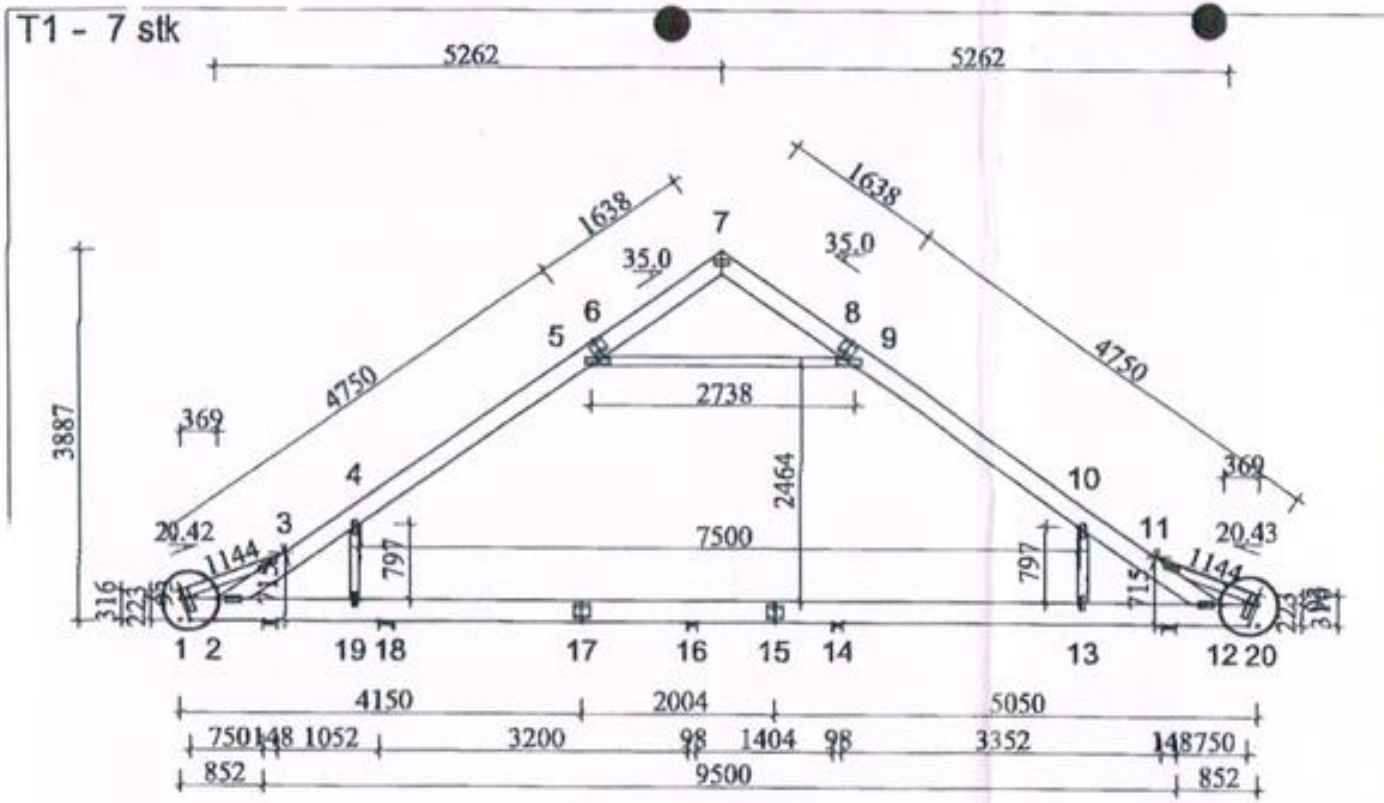



Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur


RevNo Revision note
Date
Signature
Checked
17400
6000
7800
3600
15600
5200
1200
3600
6100
9500
5500
SOV 12,5
DISP 8,1
GANG 3,2
ENTRE' 11,5
WC 3,4
VASKEROM 7,2
UTEBOD 5,5
SOV 10,6
GANG 6,7
GANG 4,6
STUE 33,6
SOV 17,4
BAD 9,6
SOV 13
KJØKKEN 27,9
1550
2700
7150
11400
3600
6000
11250
4000
6382
852
100
1900
2460
316
900
24°
3772
7366
750
2460
200
9500
PLAN 1. ETG. FOR TILTAK
VEDLEGG 6
Utgave Dato Revisjon Signatur
Tegn inf Dato Informasjon
Designed by R. Johannessen
Checked by
Tegningsnummer
File name
Date: 23.01.04 Date
Scale 1:100
Vestarhus, Bm. R. Johannessen as
Glasskaråsen 34 - 5106 Øvre Erv
Tlf: 55199640 - Faks: 55199641
Internett: www.vestarhus.net
Tiltakshaver : Gaassand
Tiltaksadresse
Edition 01
Sheet A3


15050
4750
2070
8230
7
NABOGRENSE
UTENDØRS OPPHOLDS-
AREAL/SOLPLASS
TILHØRENDE LOFTS-
LEILIGHET
150mm
150
3300
PLANTEGNING LOFTETG
+UTV SPORTSBOD
PR 31.03.2015
150
7650
4200
500
500
150mm
UTV SPORTSBOD
TIL LOFTSLEILIGHET
UTV SPORTSBOD
12.M²
(GRUNNPLAN)
4200
3000
PLAN LOFT
PLANTEGNING FOR ENDRING/UTV. SPORTSB
GNR. 34 - BNR. 504, SKRANEFLATEN 2A
MÅLESTOKK : 1:100
TEGNET AV : TOM KEVIN GAASLAND
TILTAKSHAVER : TOM KEVIN GAASLAND
DATO/STED : 31.03.15, SOGNDAL

T1 - 7 stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/352161. LIS.NR: 8471
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5 utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	36
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	2
SENTRAL GODKJ. FOR ANSVARSRETT. GODKJ.NR.:	19

KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER
EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK):	2000
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	850

NYTTELAST:

NR	FRI
1	500
2	2000

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/A MAX	LK B*/C MAX	LK B*/C MIN	OPPL MM
2	Vert	6724	13353	2118	43
12	Hori	0	853	853	
12	Vert	7520	15860	1805	53
14	Vert	1460	6226	-72	18
16	Vert	1010	4718	580	14
18	Vert	1488	6955	-497	21

SNITT FOR TILTAK
VEDLEGG 8

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
9-10	11.1	-6.5	16
8-9	10.7	-6.1	16
5-9	10.7	-6.1	16

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BERLUTSKRIFT

VIRKE: BREDDE 36 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS MM(ST)	LAST N/m²	UGR %
1-20	223	C24	Ja	600	59
2-7	198	C24	370	950	49
3-1	98	C18	350	950	21
7-12	198	C24	370	950	34
11-20	98	C18	350	950	21
5-9	98	C24	Ja	600	48
4-19	98	C18	Nei	150	25
10-13	98	C18	Nei	150	21
Kile 1	48	C24			
Kile 20	48	C24			

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR %
1	GNT100S	76	258	999
2	GNT100S	76	159	83
3	GNT100S	55	159	100
4	GNT100S	55	159	58
5	GNT100S	76	258	85
7	GNT100S	76	159	67
9	GNT100S	76	258	76
10	GNT100S	55	159	56
11	GNT100S	55	159	100
12	GNT100S	76	159	82
13	GNT100S	55	159	56
19	GNT100S	55	159	56
20	GNT100S	76	258	680

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR %
6	GNT100S	152	159	28
8	GNT100S	152	159	24
15	GNT100S	152	159	94
17	GNT100S	152	159	99

VERIFIKASJON: 9.00
KVITT: 18.47

L. HJERTNES AS
5646 NORDTVEITGREND
TLF 56584100 FAX 56584270

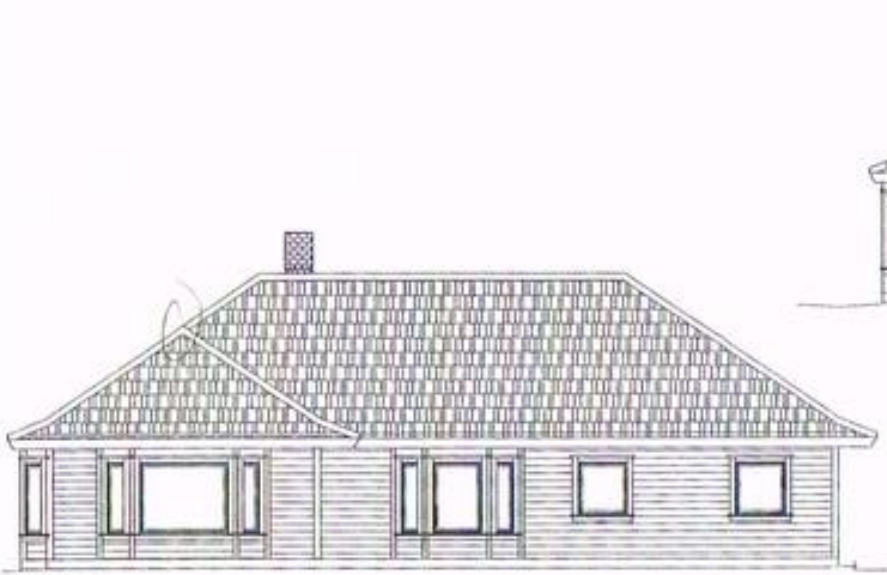
TEGNET KONSTR.AV: Sigbjørn Sundfjord
GODK.
ARBEIDSNR.: 4233Gaassand
NORSK NORM 08.07.2004

Neumann bygg
Tom Kevin Gaassand
SKRÅNEVEIEN 7
Rådal

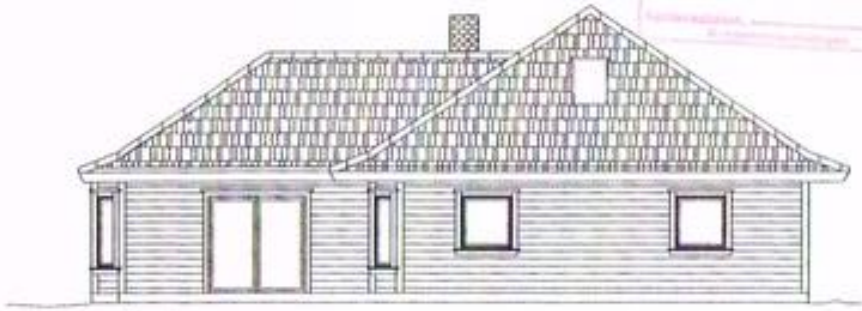
SKALA 1:70(A4)

KOD TYP POS: T1
TEGNINGSNUMMER
REG.

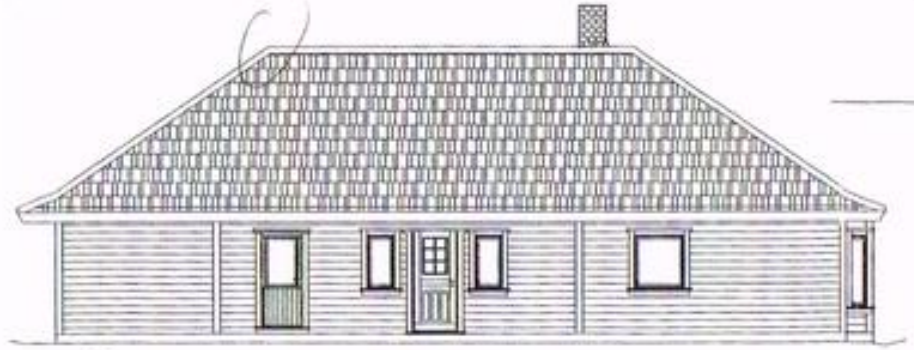
07/08/2004 19:25 L HJERTNES → NEUMANN NE1484 002



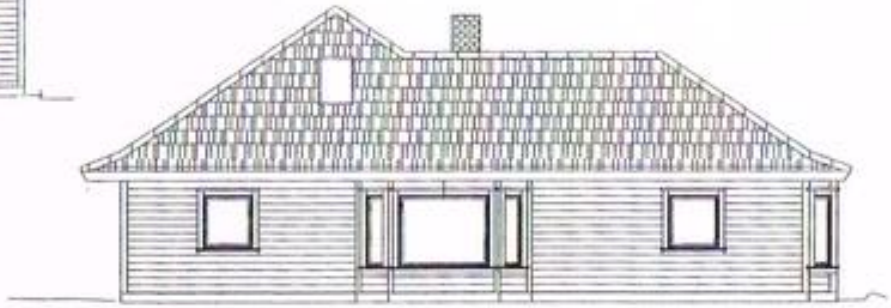
VEST



SØR



ØST



NORD

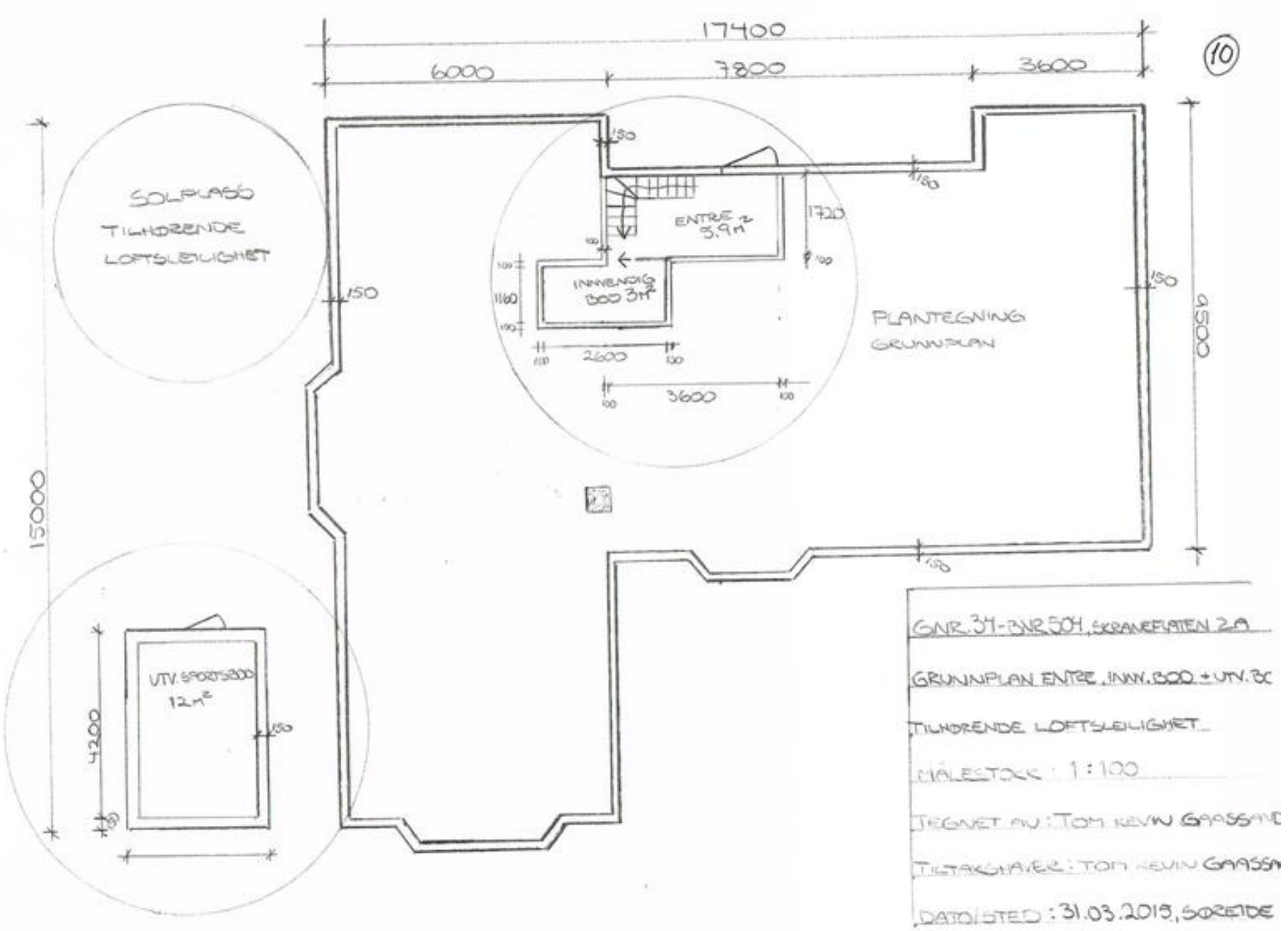
FASADER FOR TILTAK
VEDLEGG 9

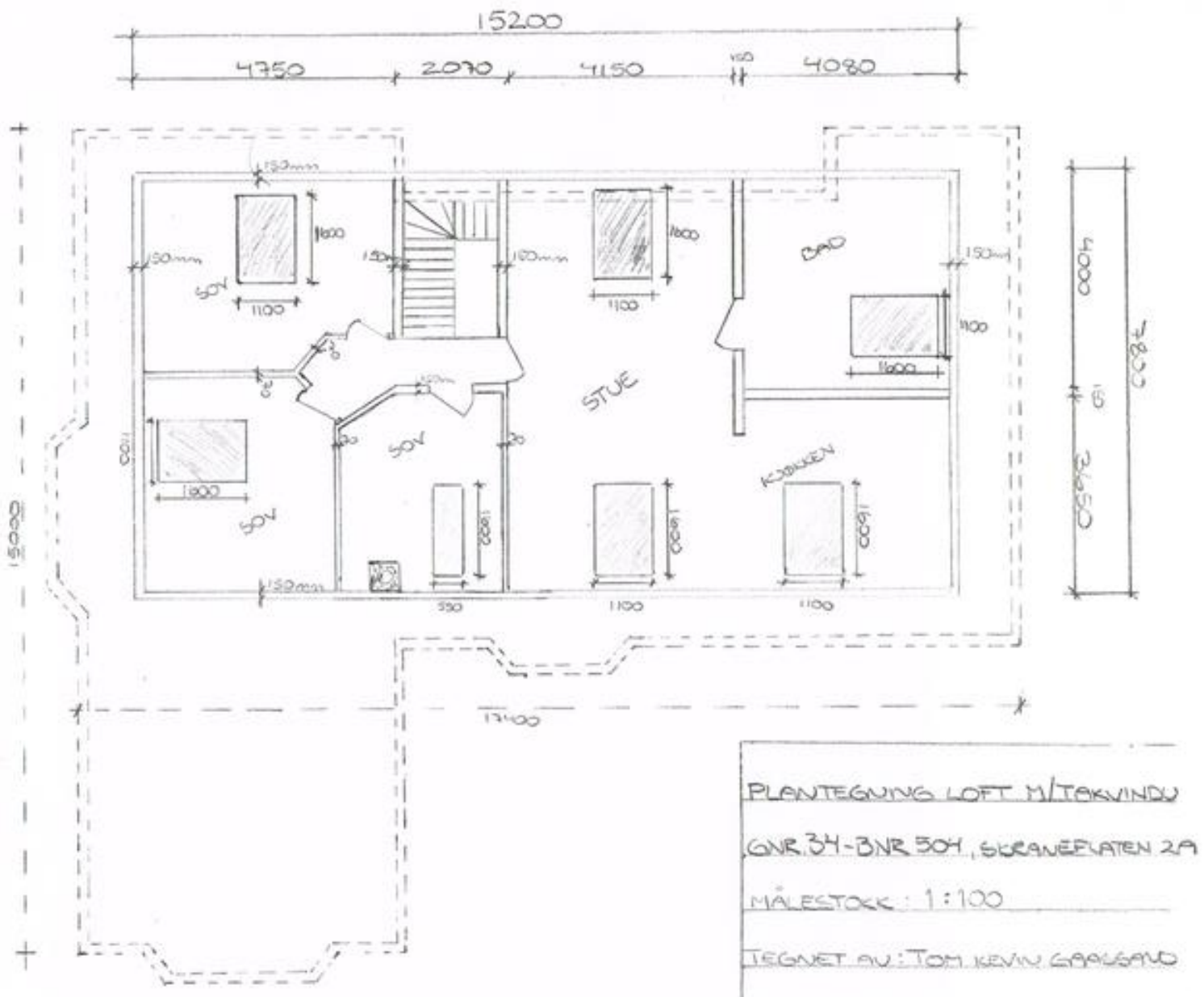
Utgave	Dato	Revisjon	Signatur

Tegn inn	Dato	Informasjon

Designed by	Checked by	Tegningsnummer	File name	Date: 23.01.04 Date	Scale 1:100
R. Johannessen					

Vestarhus, Bn. R. Johannessen as Glasskaråsen 34 - 5106 Øvre Ervik Tlf: 55199640 - Faks: 55199641 Internett: www.vestarhus.net	Tiltakshaver : Gaassand		
	Tiltaksadresse	Edition 01	Sheet A3


17400
6000
7800
3600
10
15000
9500
150
SOLPLASS
TILHØRENDE
LOFTSLEILIGHET
ENTRE
5.9m²
INNVENDIG
BOD 3m²
1720
1160
2600
3600
PLANTEGNING
GRUNNPLAN
UTV. SPORTSBOD
12m²
4200
GNR. 34 - BNR 504, SKRANEFLATEN 2A
GRUNNPLAN ENTRE, INNV. BOD + UTV. BOD
TILHØRENDE LOFTSLEILIGHET
MÅLESTOKK: 1:100
TEGNET AV: TOM KEVIN GAASSAND
TILTAKSHAVER: TOM KEVIN GAASSA
DATO/STED: 31.03.2019, SOREIDE



11

PLANTEGNING LOFT M/TAKVINDU

GNR.34-BNR.304, SKRANEFLATEN 29

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: TOM KEVIN GAASSAND

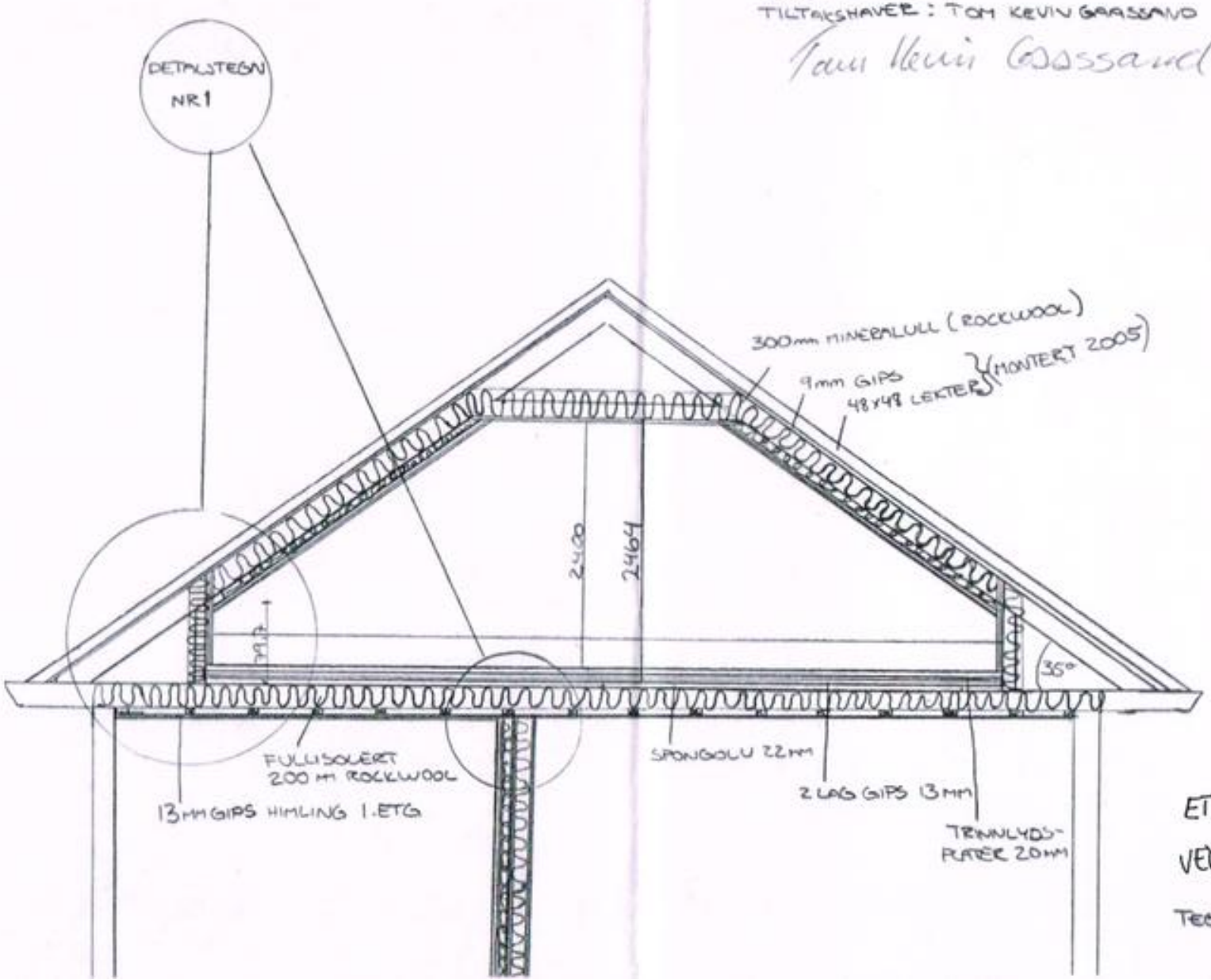
TILTAKSHAVER: TOM KEVIN GAASSAND

DATO/STED: 31.03.2015, SØREIDE

M:1:50

SNITTEGNING, SKRAMEFLATEN 2A
DATO: 15.03.09
TILTAKSHAVER: TOM KEVIN GRØSSAND

Tom Kevin Grøssand

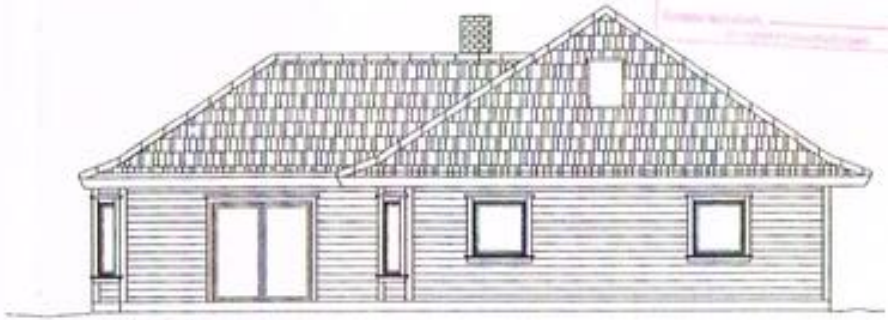


ETTER TILTAK
VEDLEGG 12

TEGN: Tom Kevin Grøssand



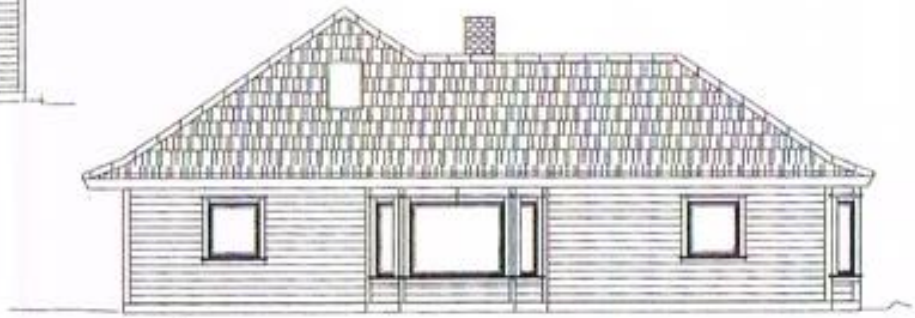
VEST



SØR



ØST



NORD

FASADER ETTER TILTAK
VEDLEGG 13

UtgaveDato	Revisjon	Signatur

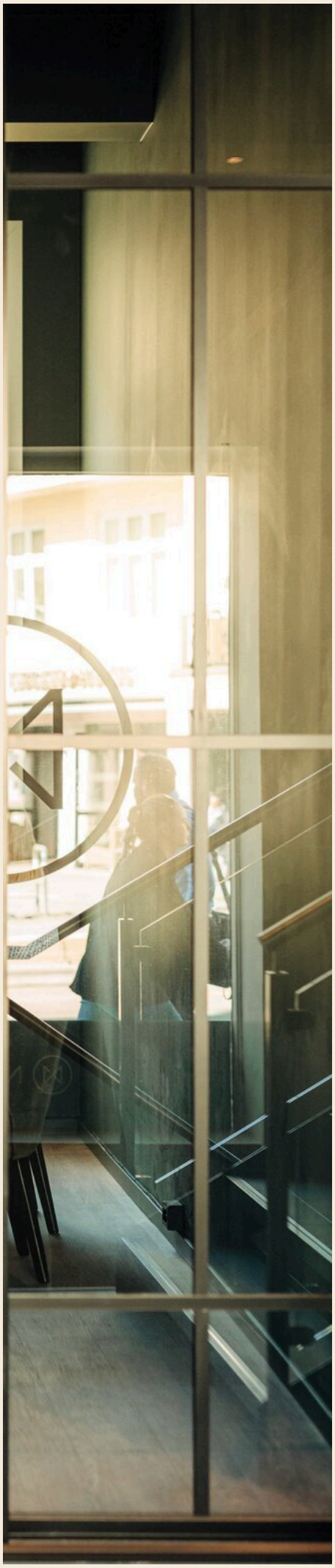
Tegn inDato	Informasjon				
Designed by R. Johannessen	Checked by	Tegningsnummer	File name	Date: 23.01.04 Date	Scale 1:100
Vestarhus, Bn. R. Johannessen as Glasskaråsen 34 - 5106 Øvre Erv Tlf: 55199640 - Faks: 55199641 Internett: www.vestarhus.net		Tiltakshaver : Gaassand			
		Tiltaksadresse		Edition 01	Sheet A3

Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

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

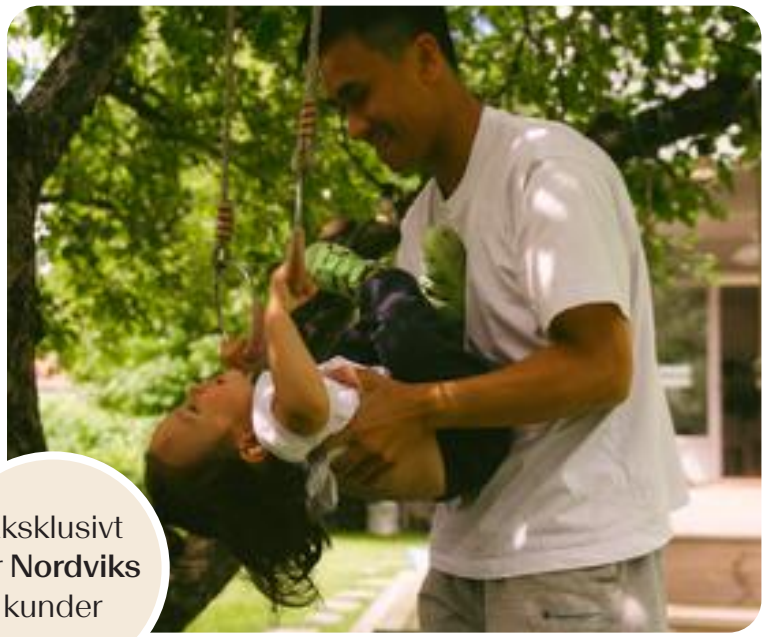


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skraneflaten 2A 5252 SØREIDGREND
Matrikkel: Gnr 34, bnr 504 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630

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