NORDVIK

Hausdalsvegen 299 og 297

3 soverom | 254 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hausdalsvegen 299 og 297

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
94	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende enebolig + nabotomt med hytte i naturskjønne og idylliske omgivelser. Bo fredelig, med nærhet til det meste

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
BRA-i	**254 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hausdalsvegen 299 og 297! En innholdsrik enebolig over to plan + loft. Her får man i tillegg med nabotomt med hytte. I disse vakre og landlige omgivelsene vil du kunne bo rolig og fredelig, samtidig som man har kort vei til det man skulle trenge av servicetilbud.

Høydepunkter:

- Enebolig og tomt m/eldre hytte medfølger
- Nydelig og naturskjønn utsikt
- Hybel i underetasjen - mulighet for leieinntekter
- Stor, pent opparbeidet tomt
- Flere biloppstillingsplasser på egen tomt
- Begrenset gjennomgangstrafikk
- Bod for oppbevaring

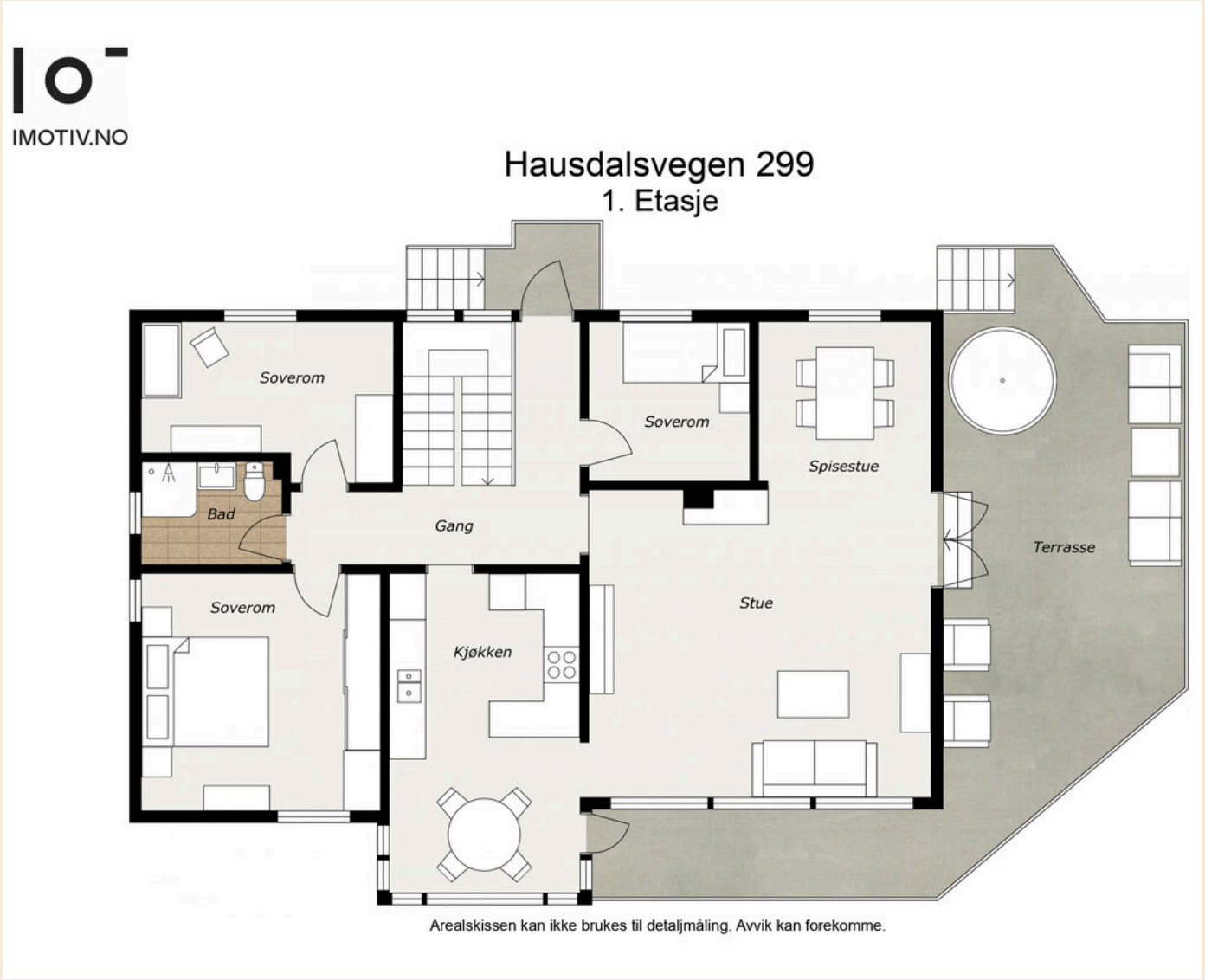
Området:

- Umiddelbar nærhet til vann, natur og fjell
- Ca. 11 min. kjøring til butikk
- Flere skoler og barnehager i nærheten
- Rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i både fjell og mark
- 4 min. gange til busstopp

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm

IMOTIV.NO
































LE RÊVE JAUNE















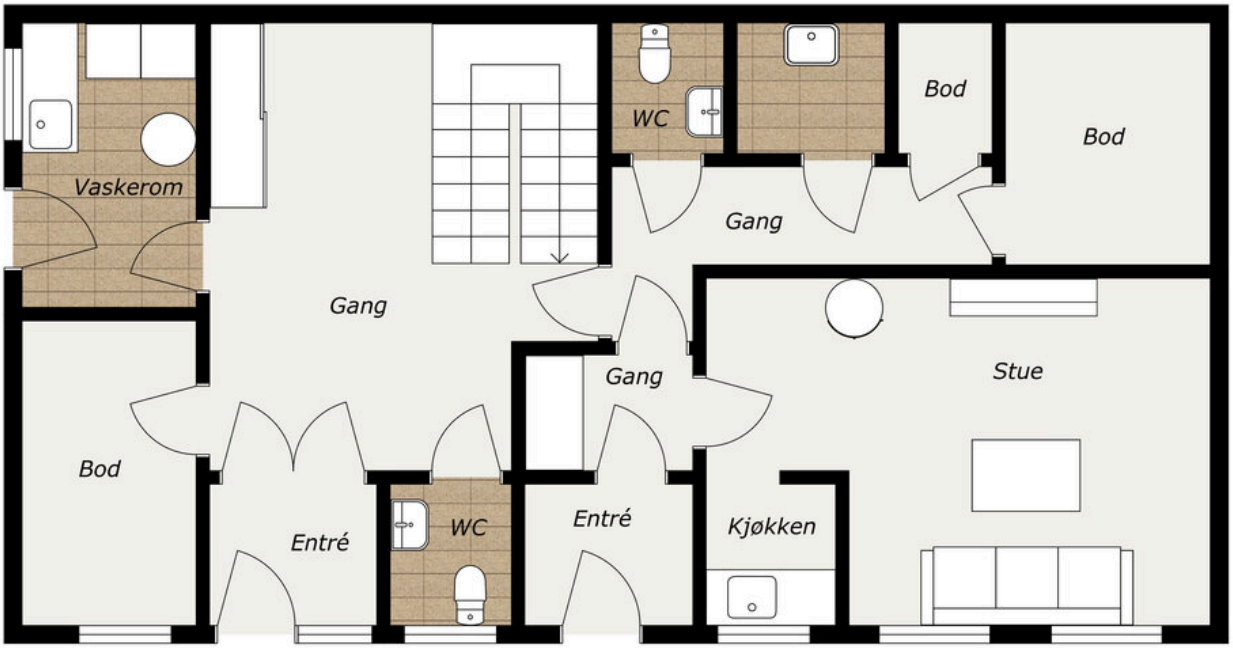


Planløsning

Underetasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 94 kvm

IMOTIV.NO

Hausdalsvegen 299
U. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.









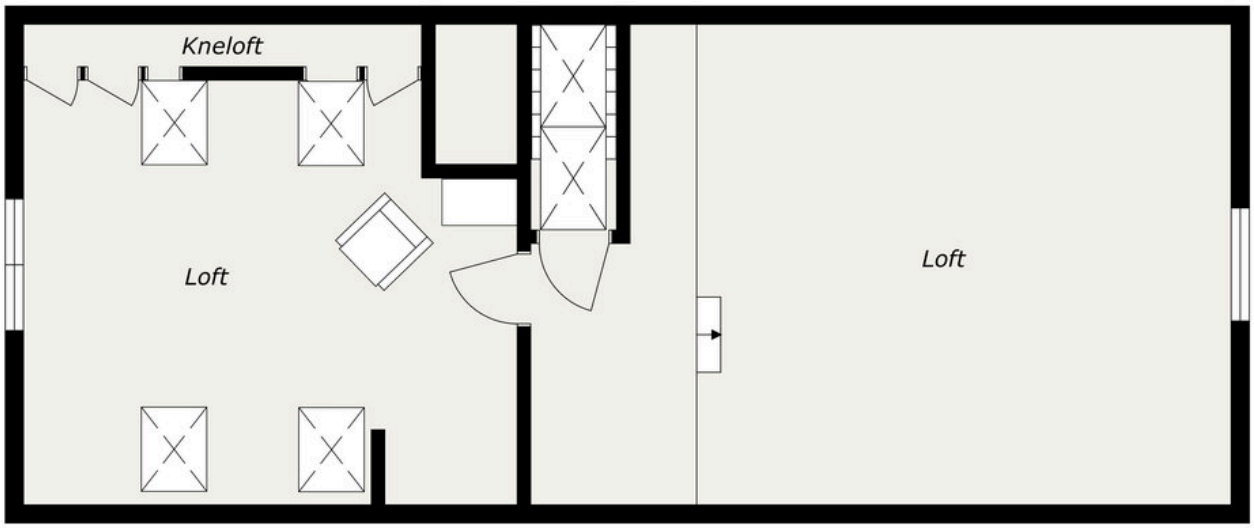


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

IMOTIV.NO

Hausdalsvegen 299
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






LEVENDE
NORSKE TRADISJONER
Ville bær















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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0169/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hausdalsvegen 299 og 297, 5229 KALANDSEIDET
Gnr 70, bnr 85 (ideell andel 1/1) / Gnr 70, bnr 79 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Trude Christin Sande
Kristian Solheim

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 254 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 282 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Hoveddel: entré 3 m², soverom 6 m², vaskerom 6 m², hall m/trapp 20 m², toalettrom 2 m²
Hybel: entré 2 m², gang 2 m², mellomgang 5 m², bad 2 m², vaskerom 3 m², bod 2 m², bod 6 m², stue/kjøkken 23 m²
BRA-e: 9 kvm. Bod utvendig 9 m²
Total BRA: 94 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré/gang m/trapp 14 m², soverom 10 m², stue/spisestue 39 m², kjøkken 18 m², soverom 16 m², bad 4 m², soverom 7 m²
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Gang m/trapp 6 m², loftstue 13 m²
Total BRA: 20 kvm.

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré 3 m², kjøkken 5 m², soverom 8 m², stue 18 m²
BRA-e: 2 kvm. Bod/tidligere utedo 2 m²
Total BRA: 37 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Bod/kjeller 17 m²
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger i eneboligen:
2024:
- Sikringer byttet til automatsikringer

2023:
- Skiftet alle vinduer og terrassedør i stue
- Ny peisinnsats

2022:
- Lagt ny parkett i nesten hele hovedetasjen

Selger opplyser at det er ikke gjort moderniseringer og påkostninger i fritidsboligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
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:
- Det har blitt skiftet innsats i peisen. Gjort av Eier som er fag lært

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:
- Sperrevik Elektro AS

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Sperrevik Elektro AS

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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ukjent

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Vannforsyning tank fra tak septik tank

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Vi har lagt nytt dekke på gårdsplassen, gammel oljetank fjernet

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Det finnes noen punkterte vinduer

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Det var for svake kurser til kjøkken. Hele sikringskapet ble da byttet ut med automatsikringer av godkjent firma. Sperrevik Elektro AS

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.
- Ja
Beskriv:
- Sjeggkre, mus.

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

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?
- Dette er oppgitt i salgsoppgave fra 2021.

Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Det er en sak mellom oss og leietaker i av hybel, vedr oppsigelse av leieforholdet.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Nedgravd oljetank er fjernet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

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
Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

Byggemåte
ENEBOLIG:
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur i pusset lettklinkerblokker
- Etasjeskille av trebjelkelag
- Taktekking av glassert takstein
- Vinduer av tre med 2-lags isolerglass
- Nedløpsrør og beslag av sort plast

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Bad 1. etasje
- Vaskerom kjeller
- Bad hybel
- Vaskerom hybel

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendige trapper
- Overflate gulv
- Etasjeskillere og bærende konstruksjoner
- Rom under terreng
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Overflatrt og konstruksjon toalettrom
- Avtrekk/ventilasjon toalettrom
- Overflater og innredning stue/kjøkken/soverom hybel

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Taktekking
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom kjeller
- Tilliggende konstruksjoner bad hybel
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom hybel

FRITIDSBOLIG:
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av naturstein
- Etasjeskiller av trebjelkelag
- Taktekking av takplater i stål
- Nedløpsrør og beslag av sort plast
- Vinduer av 2-lags isolerglass

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Overflater gulv
- Varmesentral
- Andre tomteforhold
- Overflater og innredning kjøkken

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Vegger og himlinger
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Fuktsikring og drenering

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Taktekking

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

Innbo og løsøre
ENEBOLIG:
Følgende hvitevarer følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryseboks

Følgende hvitevarer følger med:
- Alle hvitevarer på kjøkken

FRITIDSBOLIG:
Det medfølger ingen hvitevarer.
ENEBOLIG:
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i spisestuen
- Utvendig hageslange
- Gardiner på soverom

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

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

FRITIDSBOLIG:
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Eneboligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Vedovn i stue og stue ved hybel
- Varmepumpe

Fritidsboligen har ingen varmesentral.

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. 30 699 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 6 645,-pr. 2026

ENEBOLIG: prognose for kommunale avgifter er kr. 6 645,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for renovasjon.
FRITIDSBOLIG: det faktureres ikke kommunale avgifter pt.

Velavgift
Kr 3 000,- pr. år
Medlem i Renen Veilag, org.nr. 898 834 352.

Veilaget sin hovedoppgave er oppgradering og vedlikehold av felles vei.

Velavgift på kr. 3 000,-, som faktureres årlig. Den dekker brøyting, innkjøp av grus til vedlikehold av vei og andre nødvendige kostnader med vei til eiendommene.

Styreleder opplyser at det pt. ikke er vedtatte økninger i avgiften.

Det arrangeres dugnad 1-2 ganger årlig, på våren og høsten.

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 16 734,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 10 920,- per år.
- Alarm fra Sector Alarm kr. 606,- per mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 750,- per mnd.

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

Selger opplyser at det ikke er kostnader knyttet til fritidsboligen.

Eiendomsskatt
Kr 4 419,- pr. 01.01.2026
ENEBOLIG: prognose for eiendomsskatt er kr. 4 419,- for inneværende år.
FRITIDSBOLIG: det faktureres ikke eiendomsskatt pt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 874 937,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 499 747,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 9416200

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 508 kvm (Eiertomt)
Oppgitt tomtestørrelse inkluderer både enebolig og fritidsbolig.

ENEBOLIG:
Tomtestørrelse 1 308,9 m². Eiendommen er iht. kart tegnet inn med lange stiplete grenselinjer, som indikerer en sikker eiendomsgrense.

FRITIDSBOLIG:
Tomtestørrelse 1 200 m². Eiendommen er iht. kart tegnet inn med lange stiplete grenselinjer på to av sidene, som indikerer en sikker eiendomsgrense. De to andre sidene av tomten har ikke tegnet inn grenselinjer.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hausdalsvegen 299 og 297!
Her kan man bo i herlige, naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til vann. Her kan man både bade og fiske like utenfor inngangsdøren med den flotte, egne strandlinjen. Nyt nydelige solforhold, og utsikt mot Hauglandsvatnet og omkringliggende fjell. I tillegg har man busstopp like ved boligen.

Dagligvarebutikker som Joker Søfteland og Kiwi Valle er et par minutters kjøring unna. For barnefamilien finner en også flere skoler og barnehager ikke langt unna.

For de aktive har man flere turmuligheter like i nærheten, som Hausdalshorgi, Torofjellet og mange fler, samt flere treningssentre, Kil Hallen og Kalandseid Idrettspark i nærheten.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Kommer til å savne det store og innholdsrike huset. Kjøkkenet har store glassflater både i vegg og deler av tak, som gjøre det veldig lyst og fint. Vi har en veldig koselig gråsteinspeis med en moderne peisinnsats som vi liker veldig godt. Ellers vil vi savne den umiddelbare nærheten til naturen, med hjorten som brøler om høsten og kan observeres stort sett gjennom hele året fra kjøkkenvinduet, morgen og kveld. Eiendommen er romslig og har mye naturtomt, litt frukttrær. Vi har også et veldig fint og unikt drivhus som vil bli savnet. Kan også brukes til lysthus og vinterhage.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Veldig hyggelig nabolag.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Huset ligger et stykke fra hovedveien, men her går buss. Godt dekket av skolebusser.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
-Mye fin natur, kort vei til en nydelig elv, innsjø. Har vi både badet og padlet kajakk. Fine turer fra Bontveit opp mot Hausdalshorgi og Gullfjellet. Flott grusvei som nesten går over mot Samnanger. Turer til Raudlien som har fine vann og gode stier. Godt opparbeidet skogsvei mot Bontveit og Solbakkafjellet, samt utkikkspunkt over hele Hausdalen. Man kan starte flere turer rett fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
ENEBOLIG:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 05.07.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens plantegning avviker fra byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Dør mellom hall og gang i underetasje er flyttet på
- Det er satt inn dusj på WC i underetasje

Følgende tiltak er å anse som bruksendring og er søknadspliktig:
- Det er opprettet vaskerom i deler av bodareal i hybel

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Kjøkken i 1.etasje er bygget ut
- Vindu på soverom i 1.etasje ved kjøkken er flyttet på
- Husveggen i underetasjen er bygget rett

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for loftsetasje, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for fritidsboligen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Vei, vann og avløp
ENEBOLIG:
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har septiktank.

FRITIDSBOLIG:
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommene er iht. kommuneplanen avsatt til LNF.

At eiendommen ligger i LNF område kan medføre begrensninger på mulighetene for utbygging, tilbygg, påbygg og andre endringer på eksisterende bolig. Eventuelle tiltak vil kunne være avhengige av dispensasjon eller særskilt tillatelse fra kommunen.

Hensynssoner i kommuneplan:
- H510_1 - KpAngittHensynSone- Sammenhengende landbruk - dekningsgrad 100 %
- H740_1 - KpBåndleggingSone- Osvassdraget - dekningsgrad 100 %
- H220_3 - KpStøySone - Vei støy - gul sone - dekningsgrad 47,5 %

Planer i nærheten av eiendommene:
- PlanID 7174000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

ENEBOLIG: 4601/70/85:
Tinglyst 03.12.1953 - Dokumentnr: 309595 - Registrering av grunn/Bestemmelse om gjerde/Bestemmelse om nøstetomt
Omhandler fradeling av parseller og fastsettelse av eiendomsforholdene for disse. Inneholder i tillegg opplysninger om parsellens nøstetomt og dens grenser.

FRITIDSBOLIG: 4601/70/79:
Tinglyst 11.11.1949 - Dokumentnr: 306948 - Registrering av grunn/Bestemmelse om gjerde/Bestemmelse om nøstetomt
Eiendommen har veirett i felles privat vei frem til offentlig vei, samt på vei ned til nøstetomt. Vedlikeholdplikt påfaller parsellen og de andre parsellene. Gjerdeplikt påhviler parsellen. Inneholder i tillegg opplysninger om parsellens nøstetomt og dens grenser.

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
Det gjøres oppmerksom på at det medfølger nøstetomt. Nøstetomten er ikke opparbeidet og gjeldende planstatus tilsier at det i utgangspunktet ikke kan bygges nøst der.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 890,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 135 890,- 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 16. oktober 2026

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

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).

Hausdalsvegen 299

Nabolaget Bontveit/Samdal - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	10 min 7.6 km
Kirkevoll skole (1-10 kl.) 558 elever, 26 klasser	17 min 13.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	20 min 14.1 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	21 min 15.6 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	24 min 16 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	19 min 14.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	20 min 14 km

Offentlig transport

Renen Linje 74	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 22.6 km
Bergen Flesland	30 min

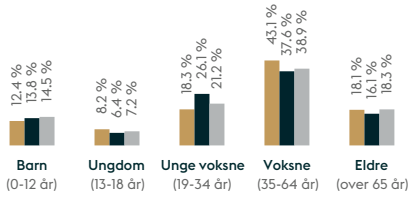
Barnehager

Klem barnehage (0-5 år) 25 barn	9 min 7.5 km
Nøtteliten barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 9.4 km
Vallalia barnehage (0-5 år) 63 barn	13 min 10.2 km

Dagligvare

Joker Søfteland	11 min
Kiwi Valle	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bontveit/Samdal	477	206
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

KIL Hallen	9 min
Kalandseid idrettspark	9 min
EVO Os	17 min
SATS Nesttun	18 min

«Perfekt for de som driver med hest og hund.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Hausdalsvegen 299, 5229
KALANDSEIDET

BERGEN kommune

gnr. 70,70, bnr. 85,79, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1382 **Eiendomsverdi ref nr:** PR2119

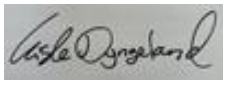
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Samlet tilstand tilsier et vesentlig oppgraderingsbehov på begge eiendommene.
På bakgrunn av registrerte avvik, alder og forventet restlevetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner må det påregnes omfattende rehabiliteringsarbeider på kort til mellomlang sikt.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av takplater av stål

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort plast.

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen rupanel.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Lektet og kledd med liggende bord kledning

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Ytterdører:
Malt hovedytterkør i tre
Malt kjellerdør i tre
Malt boddør i tre
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Etasje Kjeller:
Bod/ Kjeller
-Gulv av støpt betong

Etasje Hoved:
Bod/ tidligere utedo:
-Gulv av støpt betong
Entre:
-Gulv av vinylbelegg
Kjøkken:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Stue:
-Gulv av vinylbelegg

Overflater - vegger og himlinger
Etasje Kjeller:
-Vegger av natursteinsmur
-Himling av synlige bjelker

Etasje Hoved:
Bod/ tidligere utedo:
-Vegger av synlig bindingsverk
-Himling av malte plater
Entre:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater
Kjøkken:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater

Etaskjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.

Gulv mot grunn:
Støpt betong fra byggeår.

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe fra byggeår
Pipe er ikke kontrollert.
Det må påregnes utbedring av pipe før etablering av vedovn.

Beskrivelse av eiendommen

Det anbefales å kontakte lokalt brann- og feiervesen for nærmere tilstand på pipe.

Rom under terreng
Gulv:
Støpt betong

Vegger:
Natursteinsvegger

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige dører:
Fra byggeår

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminert tre

Hvitevarer:
Ingen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Boligen har ingen varmesentral

Elektrisk anlegg:
Boligen har ikke innlagt strøm.
Rekvirent opplyser det er lagt opp strøm fra bolig Hausdalsvegen 299.

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller ikke branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til
praksis på bygnings tidspunktet.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av naturstein fra byggeår.

Fundamenter:
Ukjente fundamenter

Terrengforhold:
Huset ligger på en høyde hvor terrenget skråner bort fra huset.

Andre tomteforhold:
Det er etablert enkelt rekkverk av tre på tomten

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av glassert takstein

Undertaktekking:
Undertaktekking av ukjent type

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring. Det anbefales at tak av denne typen underlegges en nærmere undersøkelse utført av kvalifisert fagperson, da en visuell befaring fra bakken eller begrensede innsynsmuligheter ikke gir grunnlag for å vurdere takets tekniske tilstand. En slik undersøkelse kan avdekke eventuelle skader, slitasje, utettheter eller andre forhold som ikke er synlige uten direkte inspeksjon, og vil gi et bedre grunnlag for å vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort plast.

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen rupanel synlig på kaldtloft.
Type loft: Kaldtloft på deler av loft samt isolert og innredet loft med loftstue og gang m/trapp.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Lektet og kledd med liggende bordkledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Beskrivelse av eiendommen

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass
Takvinduer av tre med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium

Ytterdører:
Malt hovedytterdør i tre ved entre i kjeller med sidefelt av glass fra byggeår
Enkel balkongdør på vaskerom med felt av glass fra byggeår
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra 1986.
Malt dobbel balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra ukjent alder.
Enkel dør i tre med lufting til bod under terrasse
Malt ytterdør i tre til hybel med felt av glass
Malt ytterdør i tre til hovedetasje med felt av 2-lags isolerglass av nyere type. Ukjent årstall.

Terrasse:
Sørvendt terrasse med utgang fra stue.
Dekke av betong med terrassedekke av tre samt flis mot vest.
Rekkverk av tre.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang m/Trapp:
-Gulv av parkett fra 2022
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Stue/ Spisestue:
-Gulv av parkett fra 2022
Kjøkken:
-Gulv av parkett fra 2022
Soverom:
-Gulv av parkett fra 2022
Soverom:
-Gulv av parkett fra 2022

Etasje Kjeller:
Entre:
-Gulv av flis
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Hall m/Trapp:
-Gulv av flis

Hybel:
Entre:
-Gulv av flis (1986)
Gang:
-Gulv av flis (1986)
Mellomgang:
-Gulv av flis (1986)
Bod:
-Gulv av vinylbelegg (1986)
Bod:
-Gulv av vinylbelegg (1986)
Stue/ Kjøkken/ Soverom:
-Gulv av laminat (1986)

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Gulv av furugulv
Loftstue:
-Gulv av furugulv

Overflater - Gulv:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang m/Trapp:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater
Soverom:
-Vegger av tapet
-Himling av himlingsplater
Stue/ Spisestue:
-Vegger av malt tapet samt panel
-Himling av panel
Kjøkken:
-Vegger av malt tapet samt panel
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av panel
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malt strie
-Himling av himlingsplater

Etasje kjeller:
Entre:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Soverom:
-Vegger av panel samt malt strie
-Himling av panel
Hall m/Trapp:
-Vegger av panel samt malt strie
-Himling av panel

Hybel:
Entre:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Gang:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Mellomgang:
-Vegger av malte plater samt panel
-Himling av panel
Bod:
-Vegger av synlig betong samt panel
-Himling av panel
Bod:
-Vegger av synlig betong samt panel

Beskrivelse av eiendommen

-Himling av panel
Stue/ Kjøkken/ Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Loftstue:
-Vegger av panel
-Himling av panel

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etaskjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.

Gulv mot grunn:
Støpt betong fra byggeår.

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe antatt fra 1986, vedovn fra 2023.
Sotluke/feieluke.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

Rom under terreng
Gulv:
Vinyl belegg på gulv.

Vegger:
Synlige vegger av pusset mur i bod ved hybel

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper mellom etasjene er av malt tre med rekkverk av tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører er formpressede innerdører med glassfelt i enkelte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje Hoved › Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Himlingsplater
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Baderomsplater

Varmekilde:
Elektriske varmekabler

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre støpejern

Membran:
Eldre, ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfelt servant
-Frittstående toalett
-Dusjkabinett

Ventilasjon:
-Naturlig lufting gjennom ventil i himling
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilgang ved manglende sokkelist inne på våtrom bad.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Våtrom › Etasje Kjeller › Vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Beskrivelse av eiendommen

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Vinylbelegg
Vegger:
Baderomstapet

Varmekilde:
Elektriske varmekabler

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Ikke inspisert/ tilkomst. Ukjent type

Membran:
Eldre, ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
-Maturlig lufting gjennom himling
Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er yttervegg

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Våtrom › Etasje Kjeller › Bad (hybel)
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Keramisk flis

Varmekilde:
Elektriske varmekabler.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 20mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre støpejern

Membran:
Ingen

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfelt servant
-Frittstående toalett
-Dusjopplegg

Ventilasjon:
Naturlig gjennom himling
Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er innredet vaskerom og vegger av mur

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Våtrom › Etasje Kjeller › Vaskerom (hybel)
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Støpt betong
Vegger:
Mur og panel

Beskrivelse av eiendommen

Varmekilde:
Ukjent

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre støpejern

Membran:
Eldre, ukjent utførelse. Ikke inspisert grunnet tilkomst

Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
Ingen.
Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er våtrom bad og innredet bod

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje Hoved › Kjøkken
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap fra 2025
- Oppvaskmaskin fra 2026
- Induksjonstopp
- Micro fra 2020
- Stekeovn fra 2023

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.
Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Kjøkken › Etasje Kjeller › Stue/ Kjøkken/ Soverom (hybel)
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Benkeplate i rustfritt stål med integrert utslagsvask

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Komfyr med platetopp
- Micro

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Overflater og konstruksjon:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malte plater
-Himling av panel

Sanitærutstyr:
-Frittstående toalett
-Veggmontert servant

Ventilasjon:
-Gjennom åpningsvindu

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.
Innvendige avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av støpejern, før 1990.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Vedovn i stue og stue ved hybel.
Varmepumpe 2 stk

Rekvirent opplyser om varmekabler i hele kjeller.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Opplyst at nytt sikringsskap og installert el-bil lader i 2023.
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.

Sikringsskap henger i entre bolig.

Beskrivelse av eiendommen

-Kurser:
10 amper: 4stk.
13 amper: 1stk.
15 amper: 1stk.
16 amper: 2stk.
20 amper: 2stk.
25 amper: 1stk.
40 amper: 2stk.

Sikringsskap entre hybel.
-Kurser:
10 amper: 3stk.

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til
praksis på bygnings tidspunktet.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Grunnmur i pusset lettklinkerblokker.

Fundamenter:
Ukjente fundamenter

Terrengforhold:
Huset ligger på en høyde hvor terrenget skråner bort fra huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Dette punktet er ikke kontrollert og antatt fra byggeår.
Nærmere undersøkelse anbefales.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

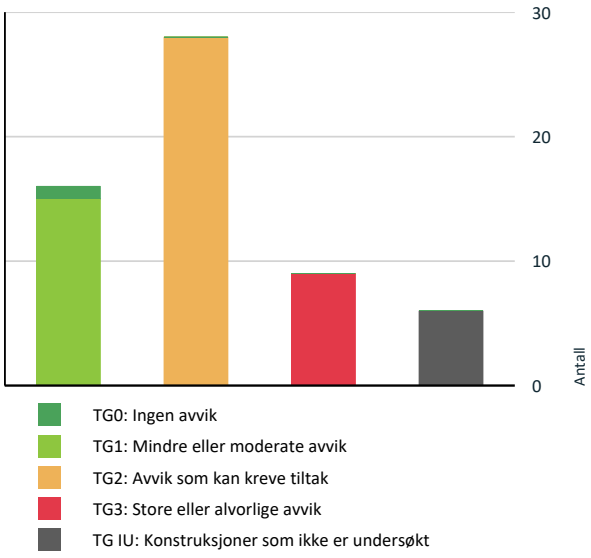
Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET
Gnr 70 - Bnr 85
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

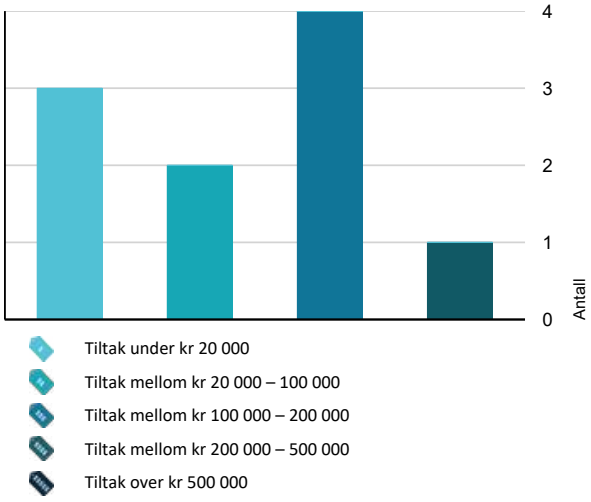
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > Etasje Hoved > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje Kjeller > Bad (hybel) > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje Kjeller > Vaskerom (hybel) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje Kjeller > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje Kjeller > Vaskerom (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Toalettrom > Etasje Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom > Etasje Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje Kjeller > Stue/ Kjøkken/ Soverom (hybel) > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Kjøkken > Etasje Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke innlagt elektrisk strøm i fritidsboligen
- Det er ikke etablert brannsikring i boligen

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Boligen har i all hovedsak lav og eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1986	Det opplyses om at boligen er bygget på	Se vedlagte tegninger

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekking av glassert takstein

Undertaktekking:
Undertaktekking av ukjent type

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring. Det anbefales at tak av denne typen underlegges en nærmere undersøkelse utført av kvalifisert fagperson, da en visuell befaring fra bakken eller begrensede innsynsmuligheter ikke gir grunnlag for å vurdere takets tekniske tilstand. En slik undersøkelse kan avdekke eventuelle skader, slitasje, utettheter eller andre forhold som ikke er synlige uten direkte inspeksjon, og vil gi et bedre grunnlag for å vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort plast.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen rupanel synlig på kaldtloft.
Type loft: Kaldtloft på deler av loft samt isolert og innredet loft med loftstue og gang m/trapp.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Lektet og kledd med liggende bordkledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert værslitt bordkledning

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må påregnes noe utskiftning av bordkledning



Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass
Takvinduer av tre med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer
- Det er registrert fuktmerker på innside av taklvinduer ved loftstue

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Forventet levetid for et tre vindu med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tetting rundt takvinduer bør kontrolleres. Det må påregnes innvendig utbedring av innvendig bord med fuktskader

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører:
Malt hovedytterdør i tre ved entre i kjeller med sidefelt av glass fra byggeår
Enkel balkongdør på vaskerom med felt av glass fra byggeår
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra 1986.
Malt dobbel balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra ukjent alder.
Enkel dør i tre med lufting til bod under terrasse
Malt ytterdør i tre til hybel med felt av glass
Malt ytterdør i tre til hovedetasje med felt av 2-lags isolerglass av nyere type. Ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dører:
-Malt hovedytterdør i tre ved entre i kjeller med sidefelt av glass fra byggeår
-Enkel balkongdør på vaskerom med felt av glass fra byggeår
-Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra 1986.
-Malt dobbel balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra ukjent alder.
-Enkel dør i tre med lufting til bod under terrasse
-Malt ytterdør i tre til hybel med felt av glass

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse:
Sørvendt terrasse med utgang fra stue.
Dekke av betong med terrassedekke av tre samt flis mot vest.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert saltutslag ved himling av betong i utvendig bod.
• Det er registrert malingslitt rekkverk av tre
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tetting under terrassebord er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelse anbefales
• Det må påregnes overflate behandling av rekkverk av tre for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var godkjent på oppføringstidspunktet. Rekkverket fungerer med dette avviket, og forholdet skyldes endrede krav siden byggeåret.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper:
Utvendige trapper og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitte overflater
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avviket
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater - Gulv:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang m/Trapp:
-Gulv av parkett fra 2022
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Stue/ Spisestue:
-Gulv av parkett fra 2022
Kjøkken:
-Gulv av parkett fra 2022
Soverom:
-Gulv av parkett fra 2022
Soverom:
-Gulv av parkett fra 2022

Etasje Kjeller:
Entre:
-Gulv av flis
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Hall m/Trapp:
-Gulv av flis

Hybel:
Entre:
-Gulv av flis (1986)
Gang:
-Gulv av flis (1986)
Mellomgang:
-Gulv av flis (1986)
Bod:
-Gulv av vinylbelegg (1986)
Bod:
-Gulv av vinylbelegg (1986)
Stue/ Kjøkken/ Soverom:
-Gulv av laminat (1986)

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Gulv av furugulv
Loftstue:
-Gulv av furugulv

Vurdering av avvik:
• Overflater gulv foruten parkett i hoved etasje har oppnådd høy alder.
• Det er registrert noe knirk i gulv

Konsekvens/tiltak
• Overflater gulv av eldre dato fremstår i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder, med normal bruksslitasje. På grunn av høy alder må utskifting påregnes.
• Nærmere undersøkelse anbefales

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - Gulv:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang m/Trapp:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater
Soverom:
-Vegger av tapet
-Himling av himlingsplater
Stue/ Spisestue:
-Vegger av malt tapet samt panel
-Himling av panel
Kjøkken:
-Vegger av malt tapet samt panel
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av panel
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malt strie
-Himling av himlingsplater

Etasje kjeller:
Entre:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Soverom:
-Vegger av panel samt malt strie
-Himling av panel
Hall m/Trapp:
-Vegger av panel samt malt strie
-Himling av panel

Hybel:
Entre:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Gang:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Mellomgang:
-Vegger av malte plater samt panel
-Himling av panel
Bod:
-Vegger av synlig betong samt panel
-Himling av panel
Bod:
-Vegger av synlig betong samt panel
-Himling av panel
Stue/ Kjøkken/ Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Loftstue:
-Vegger av panel
-Himling av panel

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etaskjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.
Gulv mot grunn:
Støpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Siden avviket fordeler seg jevnt over større flater, oppleves forholdet som lite fremtredende ved normal bruk.
Etasjeskille fungerer med dette avviket.

Radon

Beskrivelse

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe antatt fra 1986, vedovn med ny innsats i 2023 ved stue og vedovn fra byggeår i hybel. Sotluke/feieluke.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv:
Vinyl belegg på gulv.

Vegger:
Synlige vegger av pusset mur i bod ved hybel

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det ble registrert saltutslag på betonggulvet. På eldre gulv mot grunn kan dette skyldes fukttransport gjennom betongen, blant annet fordi gulvet kan være utført uten dampsperre eller annen fuktsikring etter dagens prinsipper. Observasjonen alene gir imidlertid ikke grunnlag for å fastslå årsaken.

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere ved behov for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Innvendige trapper mellom etasjene er av malt tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er registrert åpninger i rekkverket som ikke tilfredsstiller dagens krav. Utførelsen var i henhold til krav som gjaldt på bygningstidspunktet. Trappen fungerer med eksisterende utførelse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Innvendige dører er formpressede innerdører med glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Innvendige dører fremstår av eldre type og aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak av overflater på dører og det må forventes at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

ETASJE HOVED > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Himlingsplater
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Baderomsplater

Varmekilde:
Elektriske varmekabler

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre støpejern

Membran:
Eldre, ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfelt servant
-Frittstående toalett
-Dusjkabinett

Ventilasjon:
-Naturlig lufting gjennom ventil i himling

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Det er registrert vindu plassert i våtsone på badet. Vinduet er utsatt for fuktbelastning og vannsprut, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i vinduskarm, omramming og tilstøtende konstruksjoner.

• Det er registrert manglende sokkelist og tetting på bad

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Det anbefales å kontrollere vindu og tilstøtende konstruksjoner jevnlig for fuktskader. Sørg for tilfredsstillende fuktsikring.

• Sokkellist må etableres for tilfredsstillende tetting og for å hindre fuktinntrengning i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







ETASJE HOVED > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilgang ved manglende sokkelist inne på våtrom bad.

Måleresultat:
0 vektprosent.



ETASJE KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Vinylbelegg
Vegger:
Baderomstapet

Varmekilde:
Elektriske varmekabler

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Ikke inspisert/ tilkomst. Ukjent type

Membran:
Eldre, ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
-Maturlig lufting gjennom himling

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er yttervegg

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Keramisk flis på gulv
Vegger:
Keramisk flis

Varmekilde:
Elektriske varmekabler.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 20mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre støpejern

Membran:
Ingen

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfelt servant
-Frittstående toalett
-Dusjopplegg

Ventilasjon:
Naturlig gjennom himling

Årstall: 1986 **Kilde:** Rekvirent

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det er viktig å presisere at våtrommet er i daglig bruk, og det er verken opplyst om eller registrert forhold som tilsier at funksjonen er svekket på befaringstidspunktet. På grunn av våtrommets alder må det imidlertid påregnes økt risiko for svikt i membran og øvrige fuktsikrende konstruksjoner. Det er ikke mulig å fastslå når en eventuell skade vil oppstå, men skader kan inntreffe uten forutgående synlige tegn når forventet levetid er nådd eller overskredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE KJELLER > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er innredet vaskerom og vegger av mur

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Panel
Gulv:
Støpt betong
Vegger:
Mur og panel

Varmekilde:
Ukjent

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Eldre støpejern

Membran:
Eldre, ukjent utførelse. Ikke inspisert grunnet tilkomst

Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
Ingen.

Årstall: 1986 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er registrert av og på bryter på gulvvarme

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Nærmere undersøkelse anbefales

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





ETASJE KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er våtrom bad og innredet bod

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap fra 2025
- Oppvaskmaskin fra 2026
- Induksjonstopp
- Micro fra 2020
- Stekeovn fra 2023

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 1986 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

ETASJE KJELLER > STUE/ KJØKKEN/ SOVEROM (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Benkeplate i rustfritt stål med integrert utslagsvask

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Komfyr med platetopp
- Micro

Årstall: 1986 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen fremstår med eldre standard og med aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/ utbedring av kjøkkeninnredning.

ETASJE KJELLER > STUE/ KJØKKEN/ SOVEROM (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

ETASJE KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Overflater og konstruksjon:
-Gulv av vinylbelegg
-Vegger av malte plater
-Himling av panel

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader på veggplater samt panel er ikke tilstrekkelig festet

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring av overflater vegg



ETASJE KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr:
-Frittstående toalett
-Veggmontert servant

ETASJE KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
-Gjennom åpningsvindu

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør innebærer en økende risiko for skjulte lekkasjer og vanskader. Tiltak bør rettes mot planlagt utskifting og skadeforebygging, med mål om å sikre trygg og funksjonell vannforsyning i bygget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av støpejern, før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral:
Vedovn i stue og stue ved hybel.
Varmepumpe 2 stk

Rekvirent opplyser om varmekabler i hele kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Opplysninger at det er varmekabler i hele kjeller etasje er basert på opplysninger fra rekvirent.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.

• Gjelder varmepumpe

Tilstandsrapport

• Videre funksjon, brytere og gjenværende levetid er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Det anbefales at bereder kobles direkte til det elektriske anlegget av et registrert elektrovirksomhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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

Elektrisk anlegg:
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplyst at nytt sikringsskap og installert el-bil lader i 2023.
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.

Sikringsskap henger i entre bolig.
-Kurser:
10 amper: 4stk.
13 amper: 1stk.
15 amper: 1stk.
16 amper: 2stk.
20 amper: 2stk.
25 amper: 1stk.
40 amper: 2stk.

Sikringsskap entre hybel.
-Kurser:
10 amper: 3stk.

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.



Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til
praksis på bygnings tidspunktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

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.
- Det er registrert saltutslag innvendig i kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Grunnmur i pusset lettklinkerblokker.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekkdannelse mellom altan og grunnmur
- Det er registrert av skallinger på murpuss
- Det er registrert salututslag i betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes
- Nærmere undersøkelse av terrasse av betong må påregnes



Tilstandsrapport





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold:
Huset ligger på en høyde hvor terrenget skråner bort fra huset.

TG RU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Dette punktet er ikke kontrollert og antatt fra byggeår.
Nærmere undersøkelse anbefales.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var godkjent på oppføringstidspunktet. Rekkverket fungerer med dette avviket, og forholdet skyldes endrede krav siden byggeåret.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er registrert åpninger i rekkverket som ikke tilfredsstiller dagens krav. Utførelsen var i henhold til krav som gjaldt på bygningstidspunktet. Trappen fungerer med eksisterende utførelse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Usikker kilde på byggeår

Anvendelse
Boligen er ikke bebodd

Standard
Boligen har standard fra byggeår

Vedlikehold
Bygningen har et omfattende oppgraderingsbehov, og totalrenovering må påregnes.

UTVENDIG

TG RU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekking:
Taktekking av takplater av stål

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort plast.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert manglende takrenner og nedløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- nedløpsrør og beslag må monteres for å lukke avviket.
- Det må påregnes utskiftning av nedløp og beslag





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen rupanel.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Lektet og kledd med liggende bord kledning

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert mose og grønske på overflater
- Det er registrert oppstukket og værslitt bordkledning
- Det er registrert manglende hjørnebord og tetting ved bod/ tidligere utedo

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det må påregnes overflate behandling av overflater
- Det må påregnes utskiftning av bordkledning
- Lokal utbedring må påregnes





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer

Konsekvens/tiltak

• Forventet levetid for et tre vindu med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører:
Malt hovedytterkør i tre
Malt kjellerdør i tre
Malt boddør i tre
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

• Forventet levetid på dører er brukt opp

Konsekvens/tiltak

• Forventet levetid for dører i tre er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dører har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - Gulv:
Etasje Kjeller:
Bod/ Kjeller
-Gulv av støpt betong

Etasje Hoved:
Bod/ tidligere utedo:
-Gulv av støpt betong
Entre:
-Gulv av vinylbelegg
Kjøkken:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Stue:
-Gulv av vinylbelegg

Vurdering av avvik:

• Vinylbelegg har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Vinylbelegg må skiftes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Etasje Kjeller:
-Vegger av natursteinsmur
-Himling av synlige bjelker

Etasje Hoved:
Bod/ tidligere utedo:
-Vegger av synlig bindingsverk
-Himling av malte plater
Entre:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater
Kjøkken:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av malte plater

Vurdering av avvik:

• Overflater vegger og himling er slitt

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes nye overflater i alle rom

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etaskjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.
Gulv mot grunn:
Støpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes retting av gulv for å lukke avviket

Radon

Beskrivelse

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe fra byggeår
Pipe er ikke kontrollert.
Det må påregnes utbedring av pipe før etablering av vedovn.
Det anbefales å kontakte lokalt brann- og feiervesen for nærmere tilstand på pipe.

Vurdering av avvik:

• Det må påregnes utbedring av pipe før etablering av vedovn.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontakte lokalt brann- og feiervesen for nærmere tilstand på pipe.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv:
Støpt betong

Vegger:
Natursteinsvegger

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Innvendige dører fremstår av eldre type og aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting må påregnes som del av fremtidige oppgraderinger.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Boligen er i bruk som lager og bod/ utedo har tidliges vært i bruk som hønsehus

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes tiltak ved skadedyr i boligen

KJØKKEN

ETASJE HOVED > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminert tre

Hvitevarer:
Ingen

Vurdering av avvik:
• Kjøkken er ikke funksjonelt

Konsekvens/tiltak
• Komplett etablering av nytt kjøkken må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmesentral:
Boligen har ingen varmesentral

Vurdering av avvik:
• Fritidsboligen har ikke installert varmesentral eller annet fast oppvarmingssystem.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres oppvarmingsløsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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
Elektrisk anlegg:
Boligen har ikke innlagt strøm.
Rekvirent opplyser det er lagt opp strøm fra bolig Hausdalsvegen 299.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke innlagt elektrisk strøm i fritidsboligen

Konsekvens/tiltak
• Innlegging av strøm må påregnes

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller ikke branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert brannsikring i boligen

Konsekvens/tiltak
• Etablering av brannsikring må påregnes

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til praksis på bygnings tidspunktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av naturstein fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold:
Huset ligger på en høyde hvor terrenget skråner bort fra huset.

TG 3 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Andre tomteforhold:
Det er etablert enkelt rekkverk av tre på tomten

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rekkverk av tre som ikke tilfredstiller kravet om fall fra høyder på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utbedring av rekkverk for bedre sikring mot fall på eiendommen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





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 ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke innlagt elektrisk strøm i fritidsboligen
• Det er ikke etablert brannsikring i boligen

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Innlegging av strøm må påregnes
• Etablering av brannsikring må påregnes

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

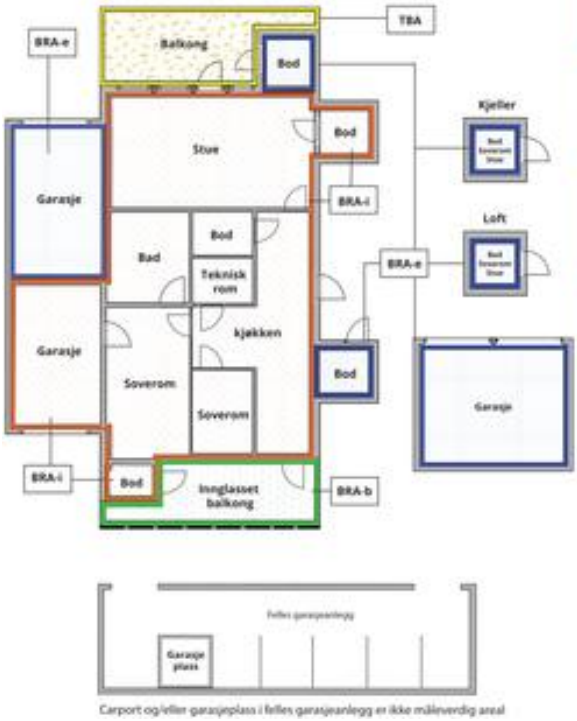
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje Hoved	114			114	47
Etasje Kjeller	85	9		94	
Etasje Loft	20			20	
SUM	**219**	**9**			**47**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje Hoved	Entré/ gang m/trapp, soverom, stue m/spisestue, kjøkken, soverom 2, bad, soverom 3		
Etasje Kjeller	Entré, soverom, vaskerom, hall m/trapp, toalettrom, entré (hybel), gang (hybel), mellomgang (hybel), bad (hybel), vaskerom (hybel), bod (hybel), bod 2 (hybel), stue/ kjøkken/ soverom (hybel)	Bod utvendig	
Etasje Loft	Gang m/trapp, loftstue		

Kommentar

Areal:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang m/Trapp: 14m²
Soverom: 10m²
Stue/ Spisestue: 39m²
Kjøkken: 18m²
Soverom: 16m²
Bad: 4m²
Soverom: 7m²

Terrasse: 39m²

Etasje Kjeller:
Entre: 3m²
Soverom: 6m²
Vaskerom: 6m²
Hall m/ Trapp: 20m²
Toalettrom: 2m²

Hybel:
Entre: 2m²
Gang: 2m²
Mellomgang: 5m²
Bad: 2m²
Vaskerom: 3m²
Bod: 2m²
Bod: 6m²
Stue/ Kjøkken: 23m²

Bod utvendig: 9m²

Etasje Loft:
Gang m/ Trapp: 6m²
Loftstue: 13m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er ikke fremlagt målsatte tegninger av boligen. Oppgitte arealer er derfor basert på oppmåling utført på befaringsdagen. Boligen var bebodd og møblert, og enkelte målepunkter og bygningsdeler var ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Oppmålingen er utført etter beste skjønn og så langt forholdene på stedet har gjort det praktisk mulig. Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av måleforholdene og manglende målsatte tegninger. Oppgitte arealer kan derfor avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje Kjeller		17		17	
Etasje Hoved	35	2		37	
SUM	**35**	**19**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje Kjeller		Bod/ kjeller	
Etasje Hoved	Entré, kjøkken, soverom, stue	Bod/ tidligere utedo	

Kommentar

Areal:
Etasje Kjeller:
Bod/ Kjeller: 17m²

Etasje Hoved:
Bod/ tidligere utedo: 2m²

Entre: 3m²
Kjøkken: 5m²
Soverom: 8m²
Stue: 18m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er ikke fremlagt målsatte tegninger av fritidsboligen. Oppgitte arealer er derfor basert på oppmåling utført på befaringsdagen.
Oppmålingen er utført etter beste skjønn og så langt forholdene på stedet har gjort det praktisk mulig. Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av måleforholdene og manglende målsatte tegninger. Oppgitte arealer kan derfor avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Kristian Solheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	70	85		0	1308.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hausdalsvegen 299

Hjemmelshaver
Solheim Kristian, Sande Trude Christin

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	70	79	0	0	1200 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hausdalsvegen 297

Hjemmelshaver
Solheim Kristian, Sande Trude Christin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Hausdalsvegen 299 og 297 ligger på Kalandseidet i Bergen kommune. Området har en landlig og består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og naturområder. Det er begrenset gjennomgangstrafikk, og området er preget av nærhet til skog, vann og friluftsområder.
Barnehager og grunnskoletilbud finnes i Kalandseidet- og Fanaområdet, mens videregående skoler og et bredere tjenestetilbud er lokalisert i Bergen sør. Dagligvarebutikk, servicetilbud og øvrig handel nås hovedsakelig med bil, blant annet i Nesttun-, Skjold- og Lagunenområdet.
Kollektivtilbudet består av bussforbindelser langs hovedveinettet i området. Det er forbindelse mot Nesttun og Bergen sentrum, men daglig transport er i stor grad bilbasert. Området har god tilknytning til fylkesveinettet og øvrige deler av Bergen sør.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med umiddelbar tilgang til skogsområder, turstier, vann og friluftsterreng. Området gir gode muligheter for tur, fiske og annen friluftsaktivitet gjennom hele året.
Idretts- og aktivitetstilbud finnes gjennom lokale idrettslag i Kalandseidet-, Fana- og Rådalområdet, med tilbud innen blant annet fotball, håndball, friidrett og andre organiserte aktiviteter for barn og voksne.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen 299 har takvannsanlegg med pumpe og filter. Vannkvaliteten er ikke dokumentert kontrollert. Det anbefales å foreta vannprøve for å avklare vannkvaliteten og om vannet er egnet til drikkevann.

Eiendom 297 har ikke innlagt vann

Tilknytning avløp

Eiendommen 299 har avløp via septiktank av betong, med overløp til grøft eller tilsvarende. Septiktankens alder er ukjent. Det er opplyst at det ikke ble registrert avvik ved siste tømming. Dokumentasjon på septiktankens utførelse, tilstand og eventuelle godkjenninger er ikke fremvist. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare anleggets tilstand og funksjon.

Eiendom 297 har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område hovedsak regulert til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) med innslag av eksisterende boligbebyggelse. Nærliggende arealer består i stor grad av landbruksarealer, skog og naturområder. Endelig reguleringsstatus og gjeldende planbestemmelser må kontrolleres mot kommuneplanens arealdel og eventuelle reguleringsplaner hos Bergen kommune. regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Tomten er skrånende og kupert. Gruset innkjørsel/biloppstillingsplass, støpte trapper og murer, tretrapper, gangareal med singel, flettverksgjerde, bed, prydbusker, bærbusker o.a. beplantninger, samt naturtomt med innslag av div. løv og bartrær. Det totale tomtearealet på eiendom 299 inkluderer også nøstetomt på ca. 28m2.
Konferer megler for nærmere opplysninger

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	9416200			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Hausdalsvegen 299			Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift Hausdalsvegen 297/299			Gjennomgått		Nei
Tegninger Hausdalsvegen 299			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi Hausdalsvegen 297/299			Gjennomgått		Nei
Tegninger Hausdalsvegen 297			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring Hausdalsvegen 297			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under

Forutsetninger

befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Samtlige bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 og 3, det anbefales derfor å sette seg godt inn i tilstandsrapporten

Andre bilder



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trude Christin Sande	9578-5993-4-1635908	2026-09-29 21:17:15
Kristian Solheim	9578-5999-4-1265407	2026-09-29 21:20:41

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. sep. 2026

Oppdragsnummer
48-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Trude Christin Sande, Kristian Solheim

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. august 2021

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: 9416200
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt skiftet innsats i peisen. Gjort av Eier som er fag lært

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sperrevik Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sperrevik Elektro AS

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent

---

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

Ja

Beskriv: Vannforsyning tank fra tak septik tank

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har lagt nytt dekke på gårdsplassen, gammel oljetank fjernet

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det finnes noen punkterte vinduer

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

Ja

Beskriv: Det var for svake kurser til kjøkken. Hele sikringskapet ble da byttet ut med automatsikringer av godkjent firma. Sperrevik Elektro as

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.

Ja

Beskriv: Sjeggkre, mus.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette er oppgitt i salgsoppgave fra 2021.

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?

Ja

Beskriv: Det er en sak mellom oss og leietaker i av hybel, vedr oppsigelse av leieforholdet.

---

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?

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank er fjernet.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

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: 48-0169/26

enova

Energiattest

D

Adresse	
Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365900**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172947530**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
219,03

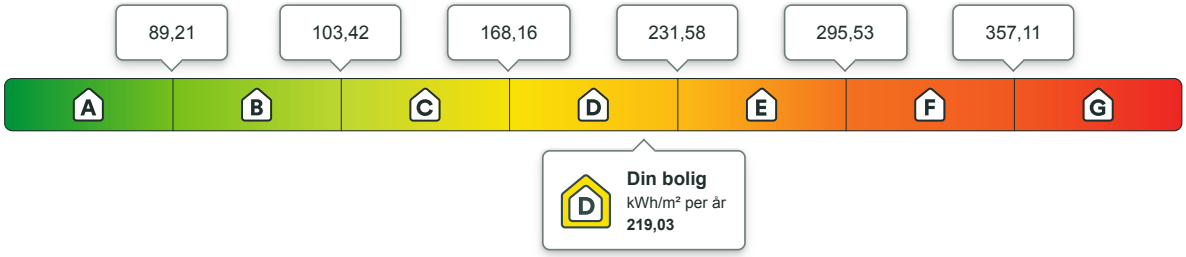
Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
42 771,34	**209,45**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET

Detaljering

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

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



Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Protokoll årsmøte

Renen veilag 18.02.2026 kl. 19.00

Til stede: eiendom nr. 285, 287, 289, 293, 299, 307, 311, 387

Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent

Valg av ordstyrer og referent

Ordstyrer: Kristian Solvang

Referent: Marie Klemetsen

Valg av to til underskrift av protokoll

Jonas Sollesnes

Atle Allertsen

Opptelling av stemmeberettigede og fullmakter.

Åtte husstander er til stede. Ingen har med fullmakt.

Godkjenning av regnskap 2025

Kommentar om å spesifisere posten «andre kostnader» i fremtidige regnskap. Utover dette er regnskap godkjent.

Gjennomgang/godkjenning av protokoll fra forrige årsmøte.

Protokoll gjennomgås og godkjennes.

Dugnad 25.04.2026- Innkjøp av grus til vei.

Dugnad settes til 25. april. Besluttes arbeid med grøfting og oppdatering av grus der det er behov. Leies traktor ved behov.

Ev innmeldte saker

Ingen saker er innmeldt innen fristen.

Valg av nytt styre

Ingen melder seg til å gå inn i nytt styre, sittende styre fortsetter derfor.

Eventuelt

Eiendom nr. 333 har ikke betalt kontingent de senere år, og er heller ikke fakturert for dette. Besluttes enstemmig på årsmøtet at eiendommen må betale kontingent fra og med 2026. Med forbehold om at det ikke er noe i vedtektene som forhindrer dette.

Eiendom nr. 289 informerer om behov for å utbedre mur som går langs øvre vei. Holder styret informert.

Jonas Sollesnes

JONAS SOLLESNES

23.2.26

Atle Allertsen

Bergen 19/2-26

Forenklet regnskap 2025		Budsjett 2025
Inntekter	**38 673**	**27 100**
Kontingent	34 500	23 000
Kontingent 2024	4000	4000
Ekstraordinær inntekt	-	-
Finansinntekter	173	100
Kostander	**21 940**	**38 410**
Veioppgradering	-	-
Vedlikehold vei	7375	16 000
Brøyting	12 000	20 000
Andre kostnader	2535	2400
Finanskostnader	30	10
Resultat	**16 734**	**- 11 310**

Saldo pr 31.12.2025: kr 57 710, 57 – avstemt mot regnskap.

Kontingent ble hevet med 50 % fra og med 2025, hovedsakelig grunnet økte kostnader generelt.

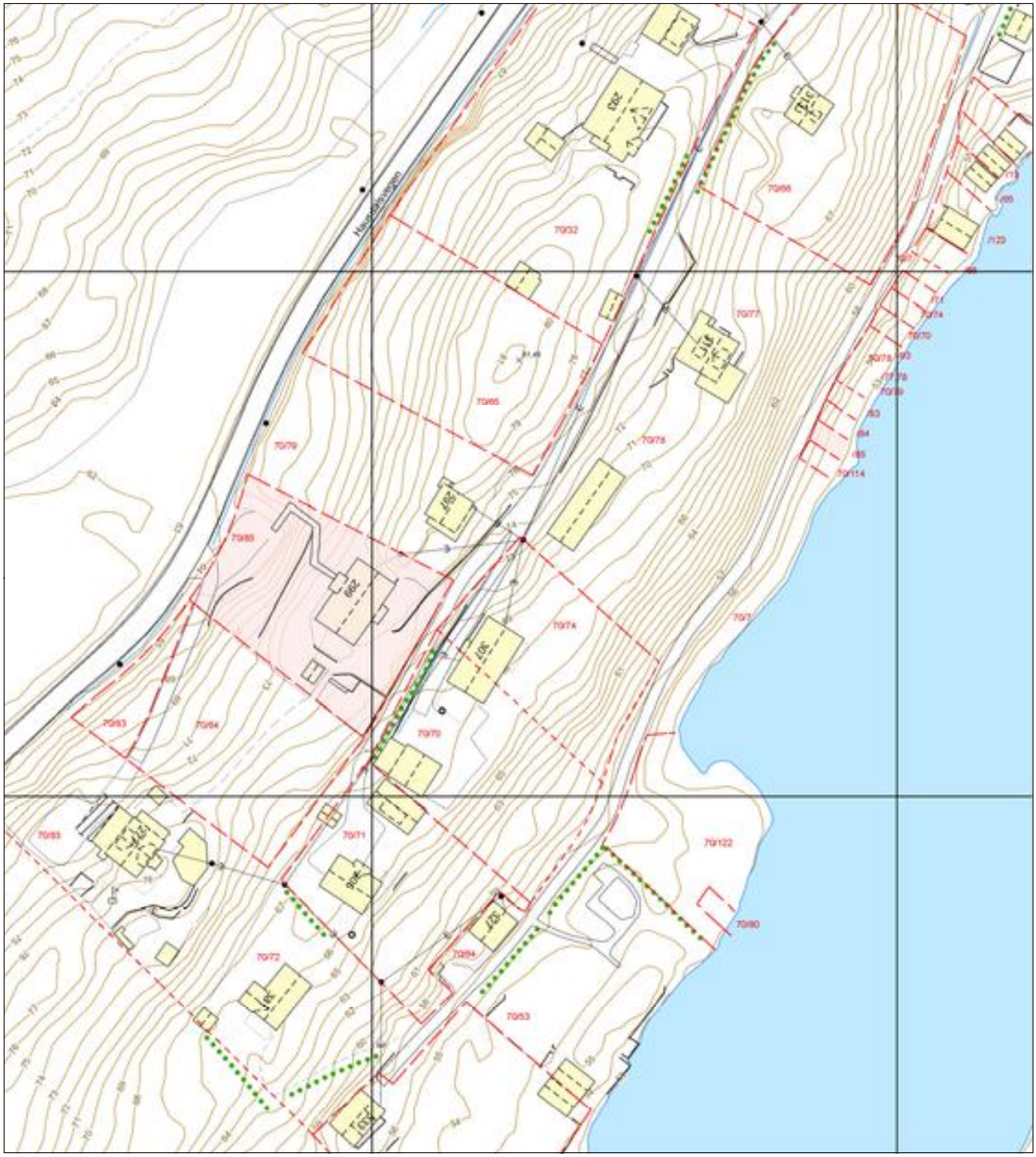
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 70/85/0/0
Adresse: Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET

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

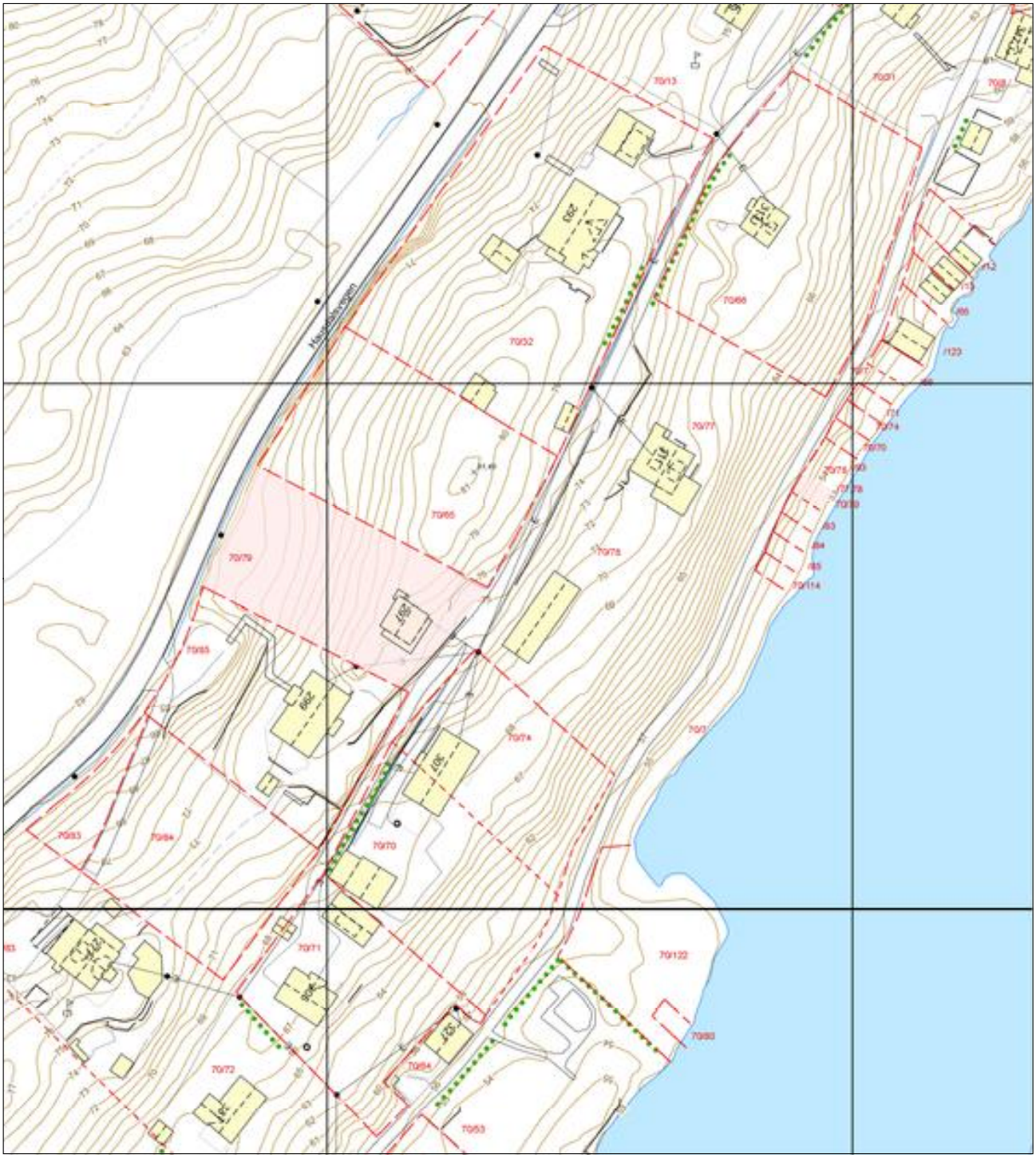
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 70/79/0/0
Adresse: Hausdalsvegen 297, 5229 KALANDSEIDET

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

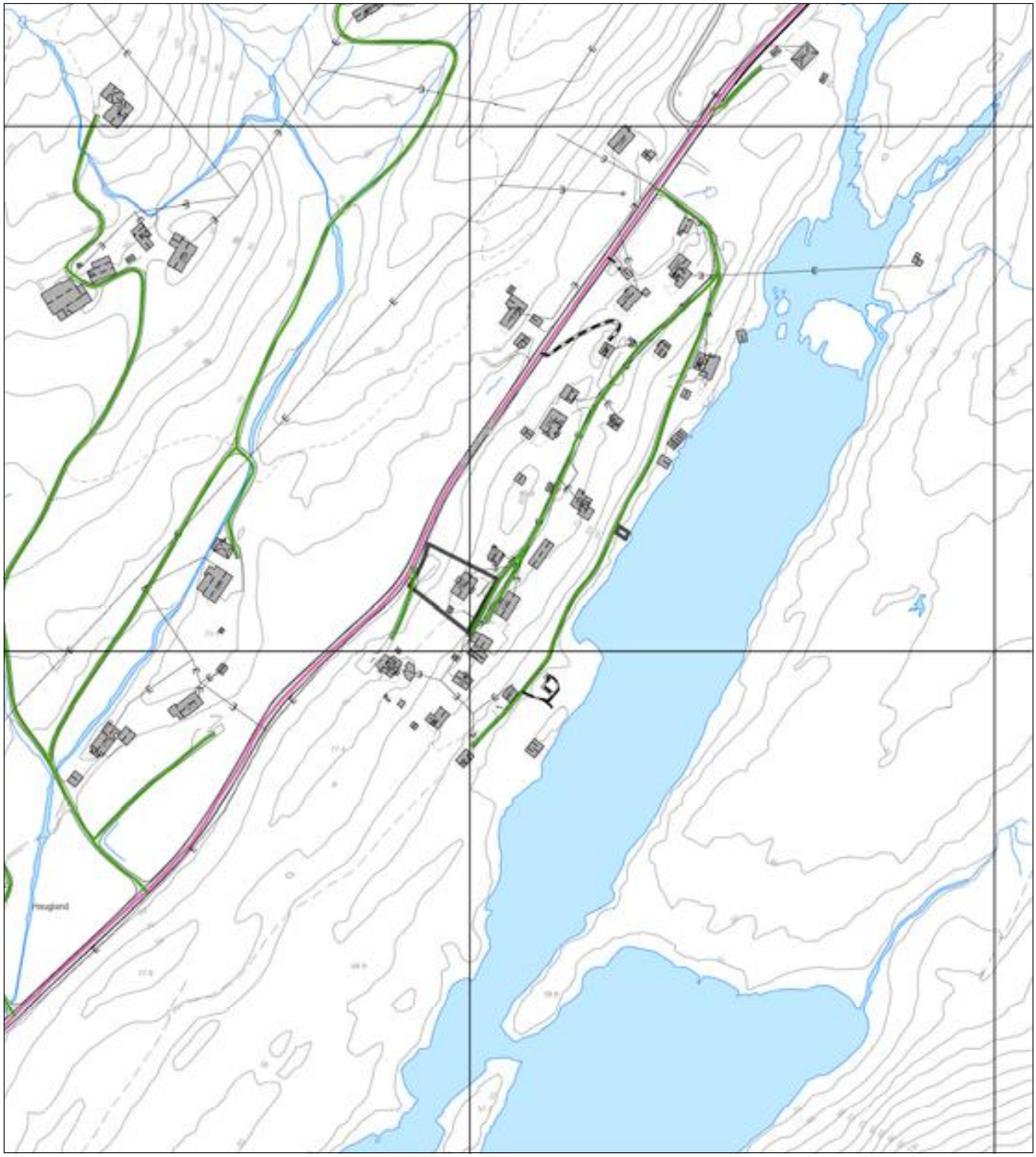
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 70/85/0/0
Adresse: Hausdalsvegen 299, 5229 KALANDSEIDET

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

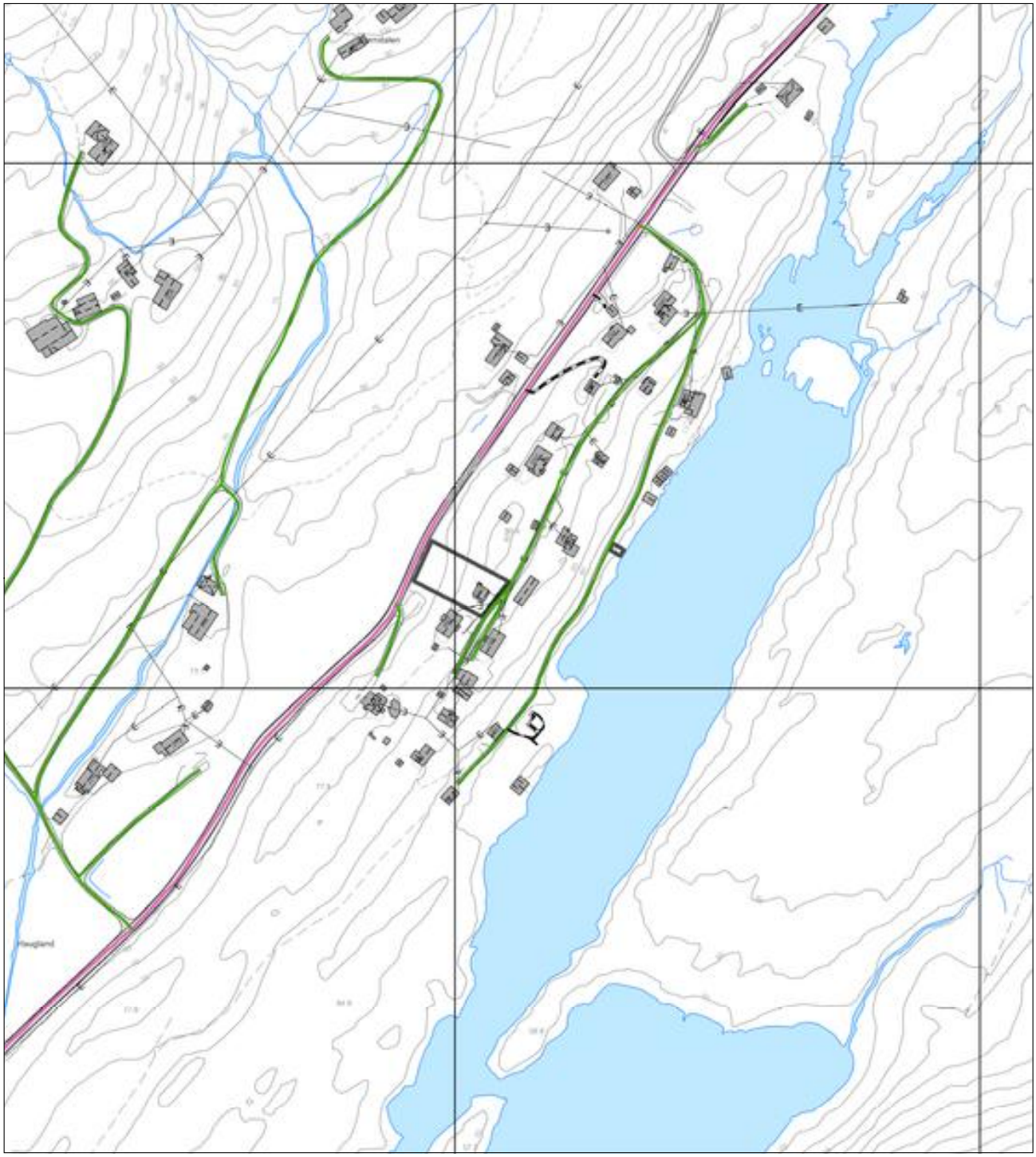
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 70/79/0/0
Adresse: Hausdalsvegen 297, 5229 KALANDSEIDET

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 70/85/0/0
Utlistet 29. september 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
259664196	Grunneiendom	0	Ja	1 281,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landbruk i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H510_1	Sammenhengende landbruk	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_1	Osvassdraget	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	38,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

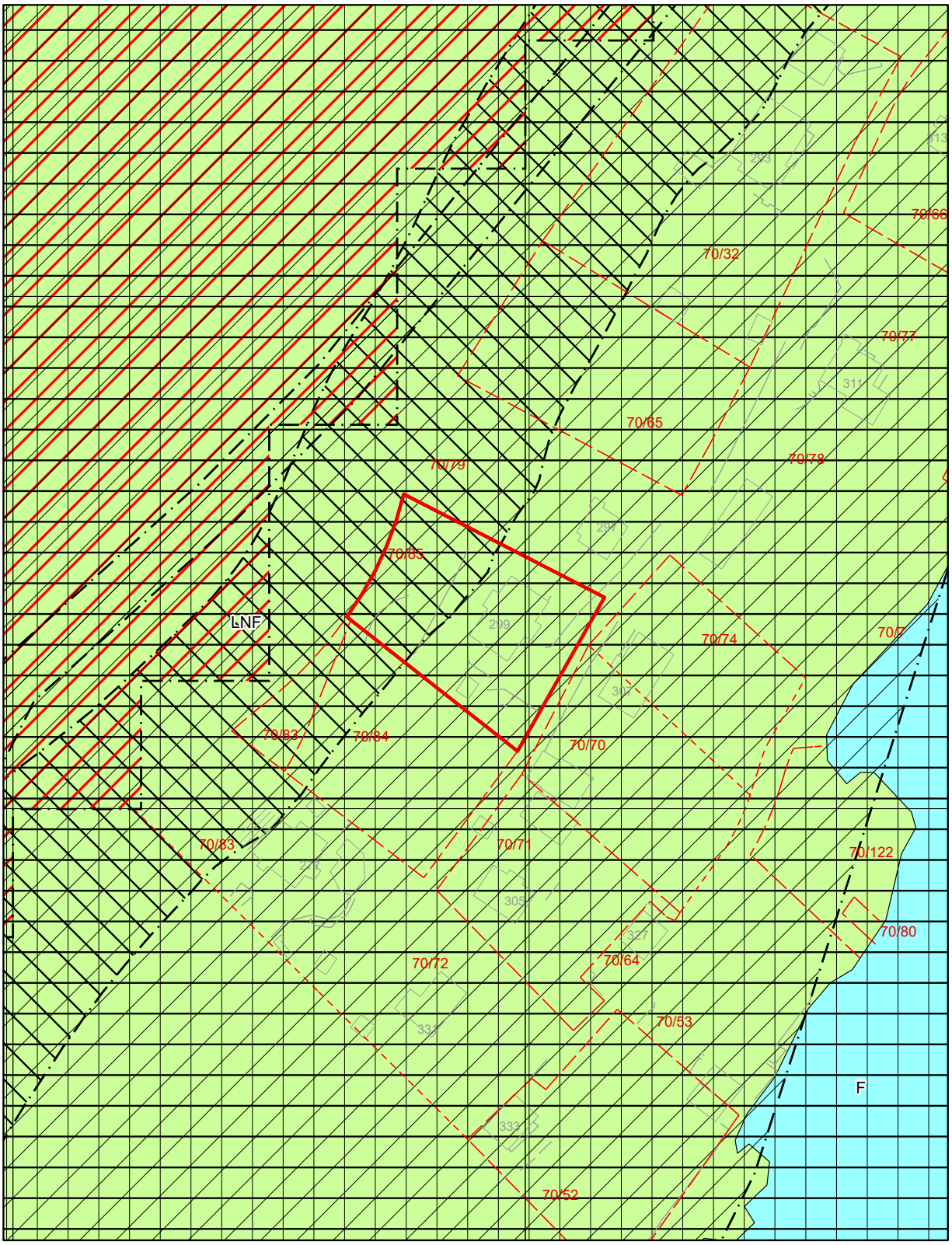
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 70/85/0/0
Adresse: Hausdalsvegen 299

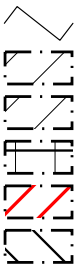
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landbruk

Båndleggingsone

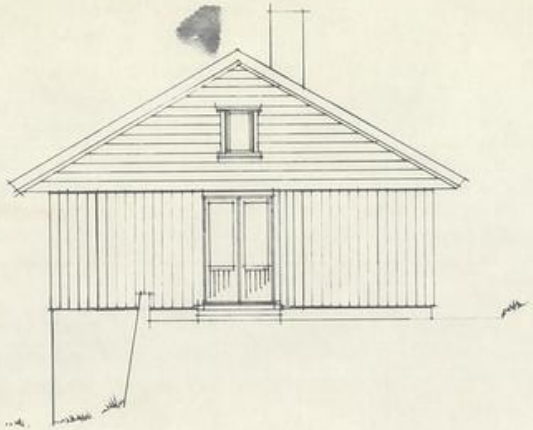
Faresone

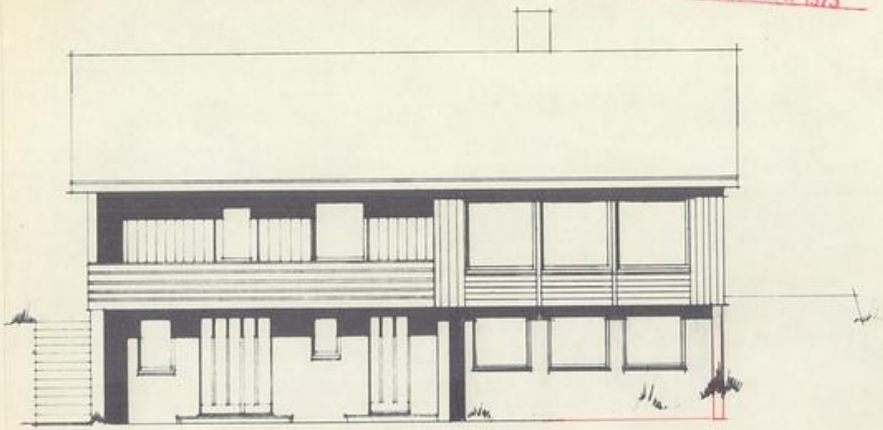
Støysone gul

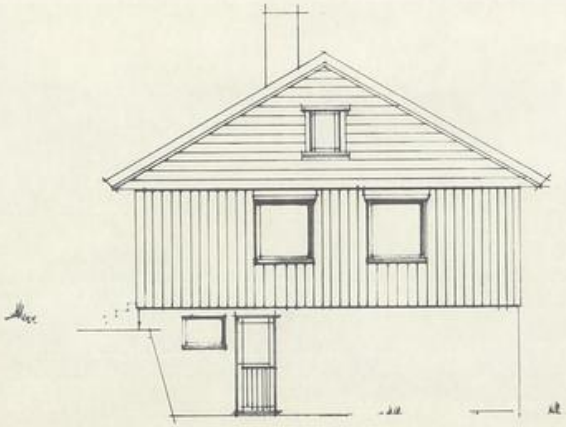
KPA2018 Arealformål

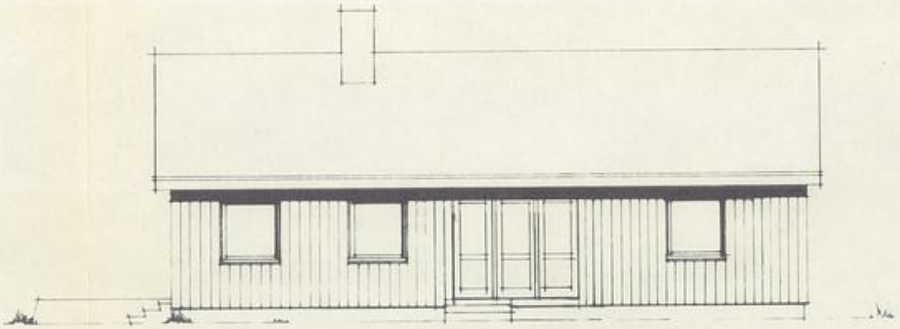
LNF

Friluftsområder





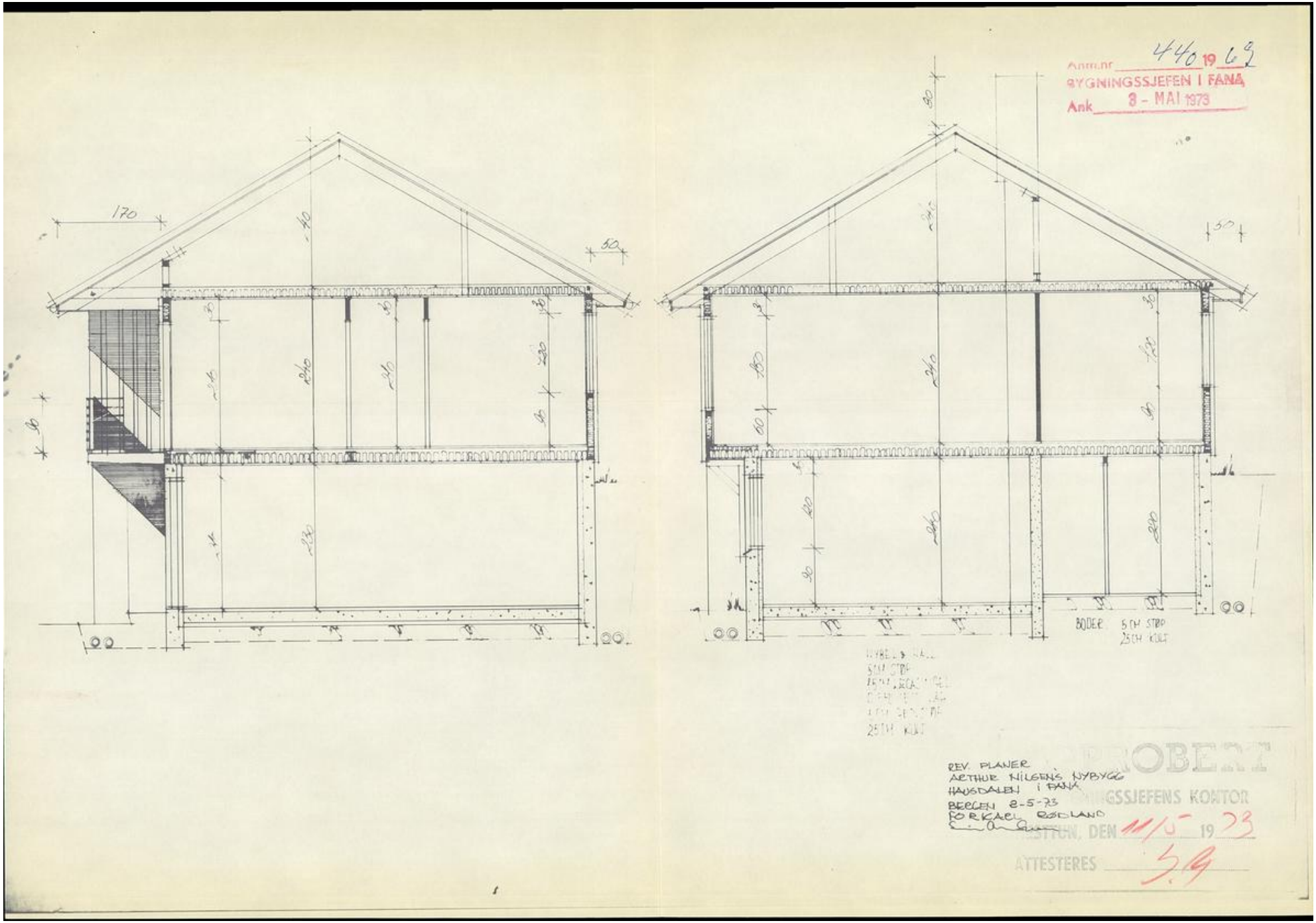




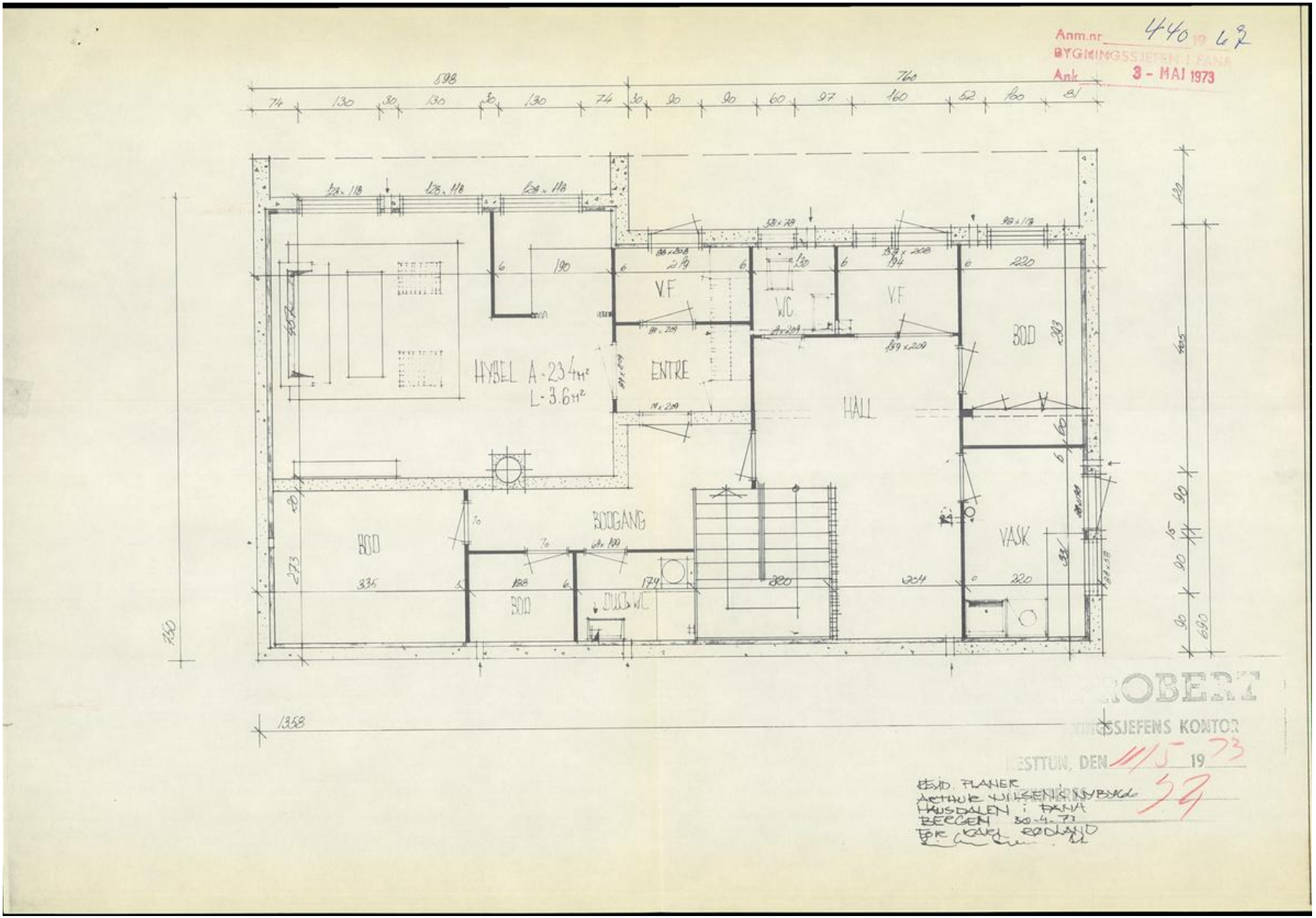
Anm.nr 440 1962
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 8 - MAI 1973

REV. PLANER
ARTHUR WILSEN'S BYGGG.
LANGEDALEN I FANA
BERGEN 8-5-73
ROK KARL RØDLAND
Rune Ruse

APPROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN 11/5 1973
ATTESTERES



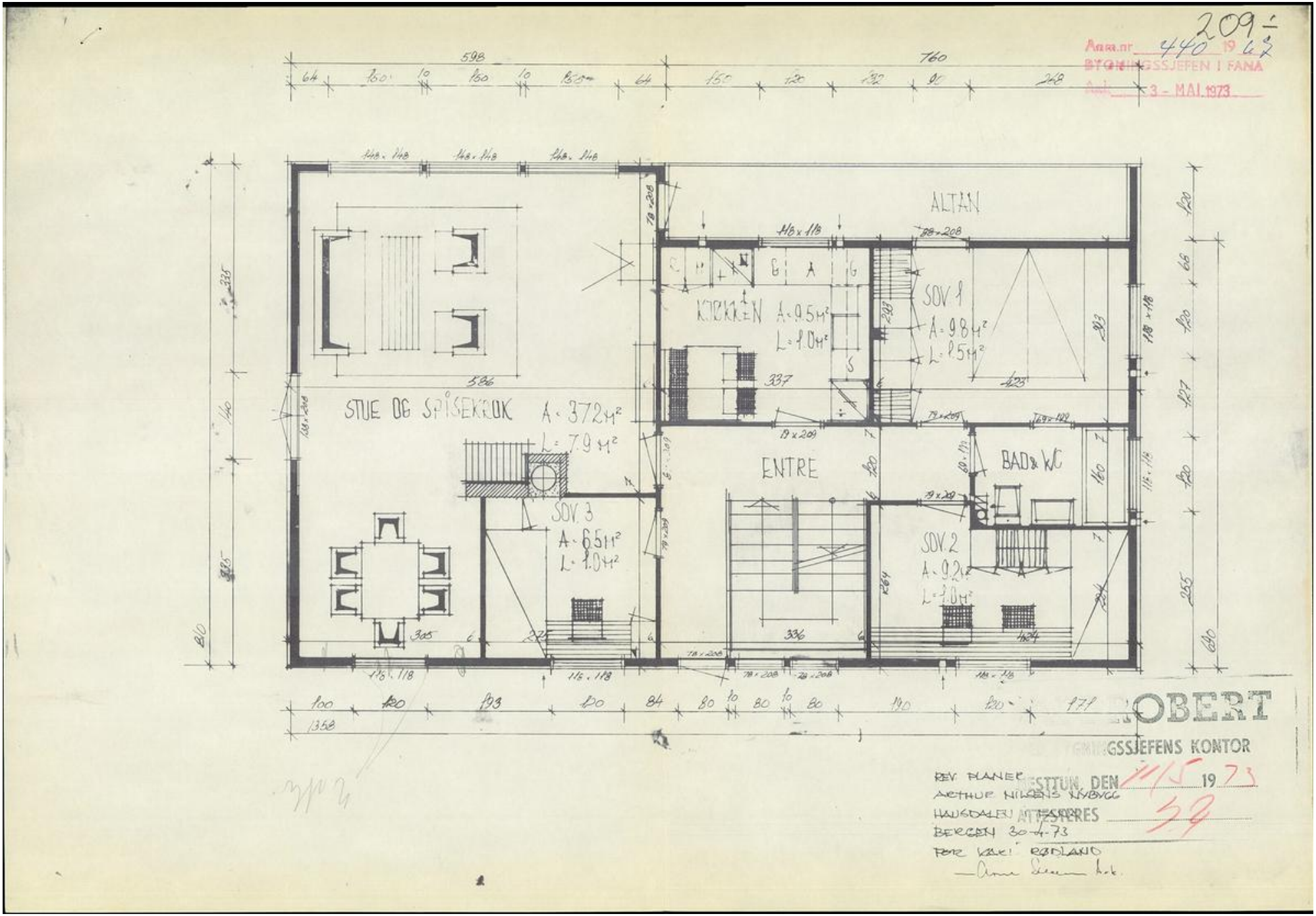
Anm.nr 440 19 69
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 3 - MAI 1973
ROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN, DEN 11/5 19 73
ATTESTERES



Anm.nr 440 19 69
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
Ank. 3 - MAI 1973

ROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN, DEN 11/5 19 73

BEHD. PLANER
ARCHUK WILSENS NYBYGG
HAUSDALEN I BERGEN
BERGEN 30-4-73
FOR [illegible] RØDLAND


209 -
Anm.nr 440 19 67
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 3 - MAI 1973
598
760
ALTAN
KJØKKEN A=9.5M²
L=1.0M²
SOV 1
A=9.8M²
L=1.5M²
STUE OG SPISEKRØK A=37.2M²
L=7.9M²
SOV 3
A=6.5M²
L=1.0M²
ENTRE
BAD & WC
SOV 2
A=9.2M²
L=1.0M²
1358
ROBERT
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
REV. PLANER GODKJENNES I BESTTUN, DEN 11/5 1973
ARCHUR NILSENS NYBYGG
HAUGDALEN ATTESTERES
BERGEN 30-4-73
FOR VALE RØDLAND

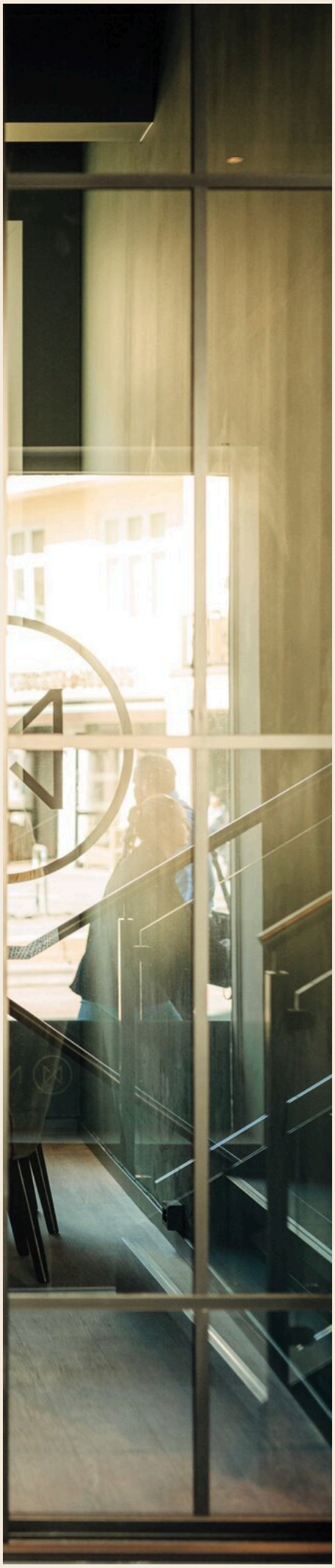
Velkommen til

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.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

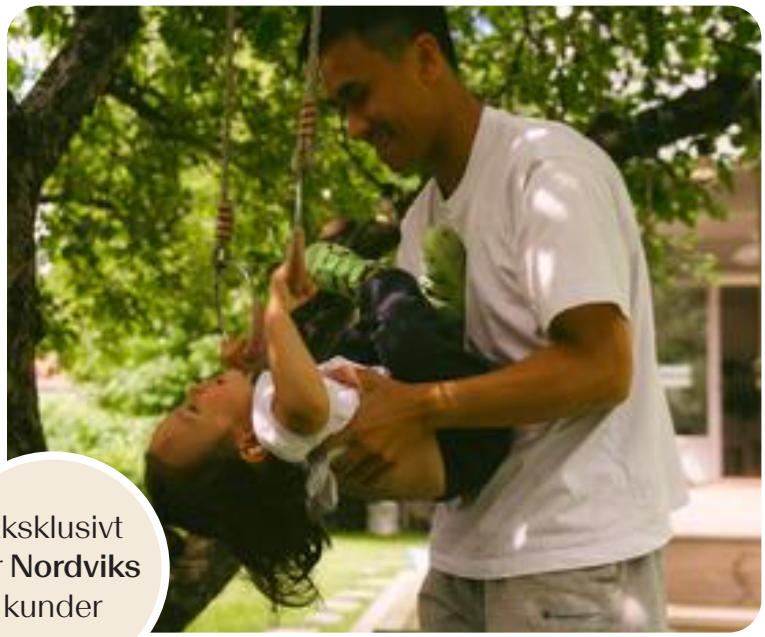


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 48-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hausdalsvegen 299 5229 KALANDSEIDET
Matrikkel: Gnr 70, bnr 85 (ideell andel 1/1) / Gnr 70, bnr 79 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

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