PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NEDBERGELIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Basiskart og veistaturskart

Energimerking

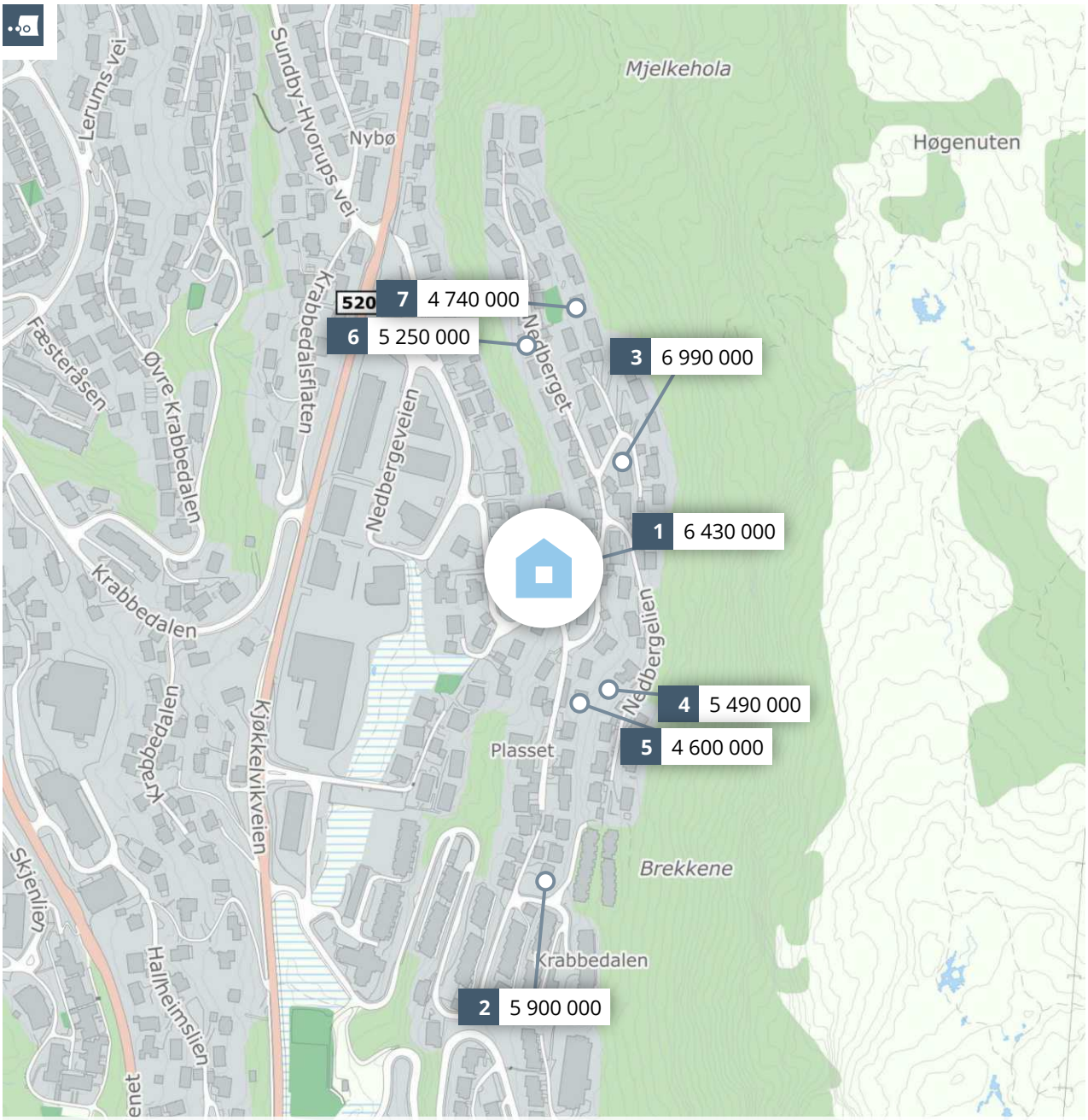
Planinformasjon

Tegninger

Tillatelse påbygg

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

NEDBERGELIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 09.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Einar Christian .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedbergelien 3, 5178 LODDEFJORD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 143 BNR 333 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS LYDERHORN

Verdivurdert til

6 800 000

-	6 800 000	29 825
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	228 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					578 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	8
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedbergelien 6				05.03.2024	6 490 000	**6 430 000**	0	6 430 000	**32 806**
	196 m²	1967	744 m²	5 sov						
2	Kjøkkelvikbrekkene 156				12.02.2024	6 190 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**32 065**
	184 m²	1995	541 m²	4 sov						
3	Nedberget 1				16.06.2023	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**27 628**
	253 m²	1975	915 m²	4 sov						
4	Nedbergelien 19				25.01.2024	5 490 000	**5 490 000**	0	5 490 000	**44 274**
	124 m²	1970	753 m²	3 sov						
5	Nedbergelien 7 A				27.10.2024	4 600 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**27 219**
	169 m²	1973	739 m²	4 sov						
6	Nedberget 12				10.10.2024	5 700 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**30 000**
	175 m²	1979	980 m²	3 sov						
7	Nedberget 25				21.03.2023	4 740 000	**4 740 000**	0	4 740 000	**27 882**
	170 m²	1978	999 m²	4 sov						

Velkommen til Nedbergelien 3! Boligen ligger høyt og fritt, uten sjenerende innsyn fra naboer. Her får du en romslig enebolig med godkjent utleiedel og dobbel garasje. Solforholdene er svært gode, og eiendommen har en fin og fri utsikt over nærområdet. Boligen har også en solrik terrasse på ca. 40 kvm.

Området er naturskjønt og familievennlig, med kort vei til skole, barnehage og dagligvare. I tillegg finner du flotte turmuligheter like i nærheten, samtidig som det kun er en kort kjøretur til både Vestkanten og Bergen sentrum.

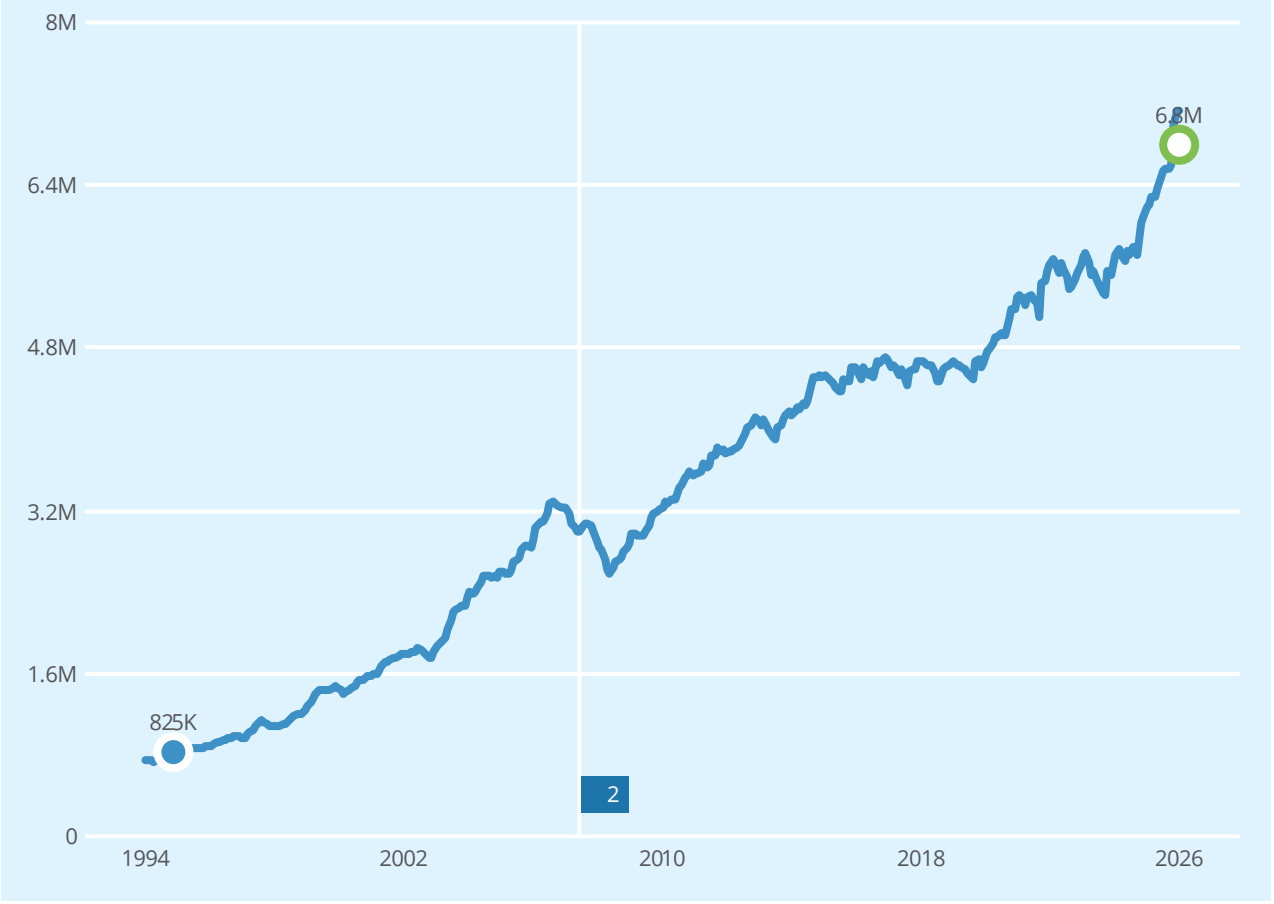
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Tilbygg enebolig m/hybel

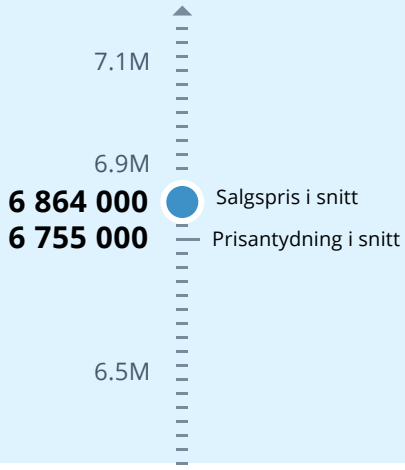
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.09.1995		11.09.1995	-	825 000	-	825 000

Eneboliger til salgs i 5178 LODDEFJORD nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 5178 LODDEFJORD siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

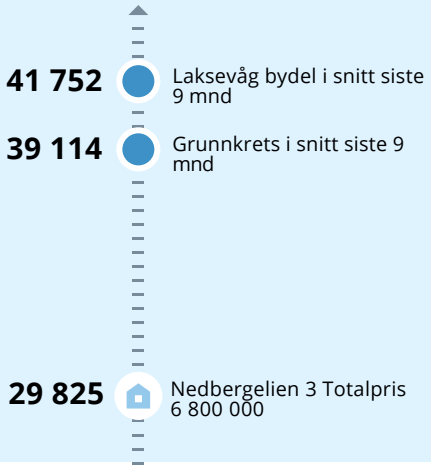


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Nedbergelien 3, 5178 LODDEFJORD

BERGEN kommune

gnr. 143, bnr. 333

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 22.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1635 **Eiendomsverdi ref nr:** WE4078

Foretak: KOE Konsulting AS

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.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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

OBJEKT
Enebolig.
Oppført 1970.
Innredet over 2 etasjer pluss loftetasje.
Boligen har dobbel garasje på egen tomt.

Boligen fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Hybel del har noe mer slitasje og kan forventes at lokale utbedringer bør utføres.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Overflater
Gulvene er bekledd med:
- Parkett, flis og laminat.
Veggene er bekledd med:
- Malte slette flater, tapet og panel
Takene er bekledd med:
- Panel, og malte slette flater.

U.Etasje
-Entré (2,3 kvm).
-Hall m/trapp (15,6 kvm).
-Soverom (12,8 kvm).
-Gang/bod 8,3 kvm).
-Toalettrom (0,9 kvm).
-Vaskerom (5,2 kvm).
-Gang (hybel) (4,8 kvm).
-Bad (hybel) (2,7 kvm).
-Stue/Kjøkken (hybel) (18,1 kvm).
-Soverom (hybel) (6 kvm).

1.Etasje
-Stue m/trapp (42,8 kvm).
-Kjøkken (16,8 kvm).
-Gang m/trapp (4,4 kvm)
-Bad (5,7 kvm).
-Soverom (9,2 kvm).
-Soverom 2 (13,2 kvm).

Loft
-Gang (8,5 kvm).
-Bad (4,3 kvm).
-Soverom (9,5 kvm, gulvareal 11,2 kvm).
-Soverom 2 (4,6 kvm, gulvareal 9,2 kvm).
-Soverom 3 (9,9 kvm).
-Soverom 4 (11,1 kvm, gulvareal 20 kvm).
-Bod (2,2 kvm gulvareal, ikke målbart på grunn av takhøyde).

Våtrom:
Bad hybel.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørnet og opplegg for vaskermaskin.

Vaskerom U.Etasje.
Helfliset rom med panel i taket.
Vaskerommet er innredet med:
-Innrending med nedfelt vask av stål.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for badekar og dusjhjørne.

Bad loft.
Badet er helfliset og har malt panel himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Kjøkken:
Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, vegger har malte tapet og tak har panel.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Platetopp.
-Stekeovn.
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken U.Etasje.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Oppvarming

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming via elektrisitet og brensel:
-Vedovn i stue.
-Varmekabler på bad.
-Varmekabler i hall og i gang hybel.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber og rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

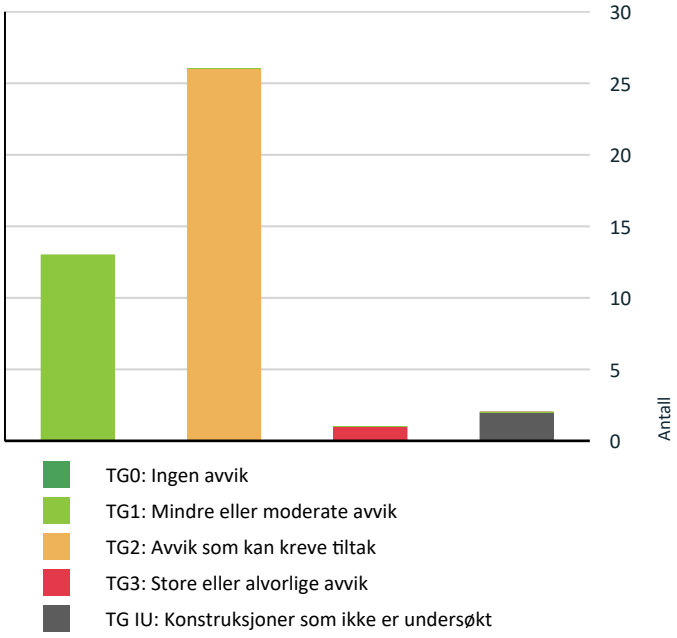
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger for takopplett i kommunens arkiv. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket er ikke registrert. Tiltaket fremstår som oppført, men det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er formelt ferdigstilt etter plan- og bygningsloven.

Eier informerer om at deler av soverom ved hall m/trapp var tidligere en bod.

Sammendrag av boligens tilstand

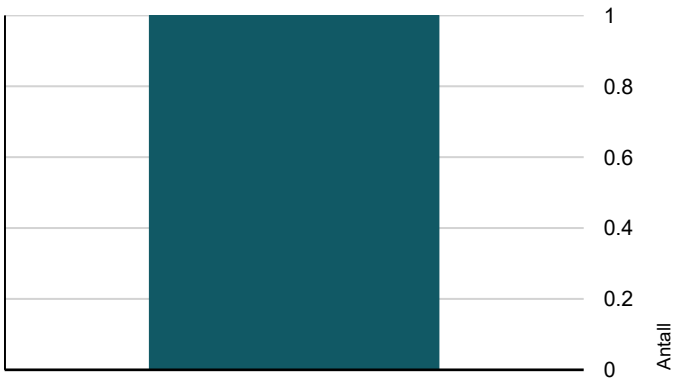
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Stue/Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Stue/Kjøkken (hybel) > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon**	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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Det ble utført ett takopplett i 2007. Ferdigattest ble ikke sendt inn og foreligger ikke. Arbeidet er utført av Nilsen og Nilsen Bygg AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Yttertaket ble sist skiftet ved oppføring av takopplett i loftetasje.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

MRK:
Det er ikke montert snøfangere på hele taket. Dette kan medføre fare for snøras fra tak ved vinterforhold, særlig der personer eller dyr kan ferdes under takfot. Montering av snøfangere kan vurderes som et sikkerhetstiltak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe over tak er av eldre type, fuger ved teglstein har slitasje.
Beslag og gjennomføringer i tak er ca. 20 år og har brukt mer enn halvparten av forventet levetid.

Takvinkel på takopplett ble målt til ca 13 grader ved befaring og er under produsentens anbefalte minimumsvinkel dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging dersom undertaksløsningen ikke er dimensjonert for dette. Ved bruk av betongstein bør det ikke være mindre enn 15 grader takvinkel. Det er ikke fremvist dokumentasjon for hvordan undertekking er løst.

Ellers er taket nå over 20 år og det kan forventes at enkelte steiner kan ha sprekker eller riss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre videre undersøkelser av beslag og gjennomføringsløsninger på yttertaket, samt selve yttertekkingen da alder tilsier at tidspunkt for utbedringer nærmer seg. Lokale utbedringer kan ikke utelukkes.

Videre undersøkelser av undertaket med lav takvinkel anbefales. (Eier informerer om at det er faglig godt utført, men at dokumentasjon på løsning ikke er foreligger).

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning har stedvis oppsprukket treverk og slitasje.
Det er ikke registrert bruk av musebånd/børste bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre kledning krever jevnlig vedlikehold for å forlenge levetid på kledning, lokale utskiftninger av bord kan ikke utelukkes.
Det anbefales å etablerere musebånd/børste bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak tak konstruksjon med takopplett av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår, takopplett er fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ved befaring registrert misfarget undertak og tegn til kondensering v/nedre del av undertak. Det ble registrert at lufting er begrenset i delen hvor kontroll lot seg utføre. Resterende takkonstruksjon er lukket og ikke videre kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting av konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
-2013
-2007
-2006.
-1983.
-1969.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu har slitasje, værslitte karmer og tegn til tidvis innvendig kondensering av glass. Enkelte vindu tar noe i karm.
Sprekk i glass på bad loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu fungerer med dette avviket, tidspunkt for utskiftning på de eldste vindu nærmer seg.

Vindu fra 2006 fremstår i ok stand. Normalt vedlikehold i form av maling og smøring av hengsler anbefales for å forlenge levetid på vindu.

Dører/vinduer - Generelt

Tilstandsrapport

Kommentar

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Takvinduer

Kommentar

Vindu av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
- 2006.

Vindu fremstår i ok stand i henhold til alder. Det gjøres oppmerksom på at takvindu er en spesielt utsatt bygningsdel og plutselige avvik kan forekomme.
V/ befaring ble det ikke registrert tegn til unormale forhold.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Kommentar

Tofløyet balkongdør med felt av 2-lags isolerglass.
Datert:
-2007.

Fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon.

MRK:
Noe slitte hengsler, bør smøres jevnlig som ett vedlikeholdstiltak.

TG 2 Ytterdører

Kommentar

Hovedytterdør:
Eldre dør av edeltre med felt av glass.

Døren fremstår i ok stand i henhold til alder med normal slitasje.
Funksjon anses som ok.

Ytterdør v/hybel.
Eldre dør av edeltre med felt av glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har noe slitasje og redusert rest levetid.
Tegn til at entredør til hybel en gang er montert feil vei, ikke av betydning, dør er montert skjermet for vind.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Kommentar

Dagens gjeldene krav:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Tilstandsrapport

Mrk.:
Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til terrasse på ca 40 kvm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noe fuktighet registrert fra undersiden i betongtaket. På grunn av fuktvandring av betong kan det forventes at det er noe rustspreng i armering i betong flate.

Konsekvens/tiltak

Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand, underliggende rom/plass vil ha ett fuktig klima, noe som gjør det til ett uegnet oppbeg´varingssted.
Tekking av overliggende dekke vil stoppe fuktvandring i betong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar

Overgang yttervegg/garasjetak.
Boligen har en tilliggende garasje med tak mot boligen. Betongtak er ført inn mot boligens yttervegg, samt videre bak boligen for å danne ett hulrom for å skåne vegg mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran/tettesjikt har brukt mer enn halvparten av forventet levetid.
Tekking er over tid blitt tildekket med mosegroe og vegetasjon, noe som svekker tettingen.
Overgang mot vegg anses som ett risikopunkt for fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hold under jevnlig observasjon, tidspunkt for utbedringstiltak nærmer seg.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerom U.Etasje.
Helfliset rom med panel i taket.

Vaskerommet er innredet med:
-Innrending med nedfelt vask av stål.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Bereder er plassert på vaskerom.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i ca 2010.
Arbeidene er da utført av:
- Rørlegger Lægreid.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Overflater er kontrollert, fremstår i normal stand i henhold til alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Eldre stålsluk
Det er tegn til membran el. tekking smørt ned mot sluk.

Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via naturlig ventil.
Tilluft er etablert v/ dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke mulig på grunn av relevante soner grenser mot yttervegger.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Kommentar

Bad hybel.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørnet og opplegg for vaskermaskin.

Det er ikke kjent når badet sist ble renovert, dokumentasjon foreligger ikke.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje i fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Tilstandsrapport

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 30 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 35 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Eldre støpejernssluk, membran smurt ned mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot yttervegg og mot annen våtsone.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Bad 1.Etasje.

Tilstandsrapport

Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for badekar og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i ca 1995.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Helhetsvurdering.
Våtrommet er av høy alder og er ikke lengre og regne som trygt i henhold til tetthet basert på alder. Badet er i daglig bruk og fungerer med dagens tilstand. Badet er likevel vurdert til TG3 på grunn av følgende:

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

-Forventet levetid på membran er brukt.
-Det er ikke fall mot sluk, svakt motfall. På 1-2mm, ellers flatt gulv.
-Membran er ført over klemring, noe som medfører større risiko for at vann kan trekke inn på gal side av membranet.
-Slitasje i fuger og silikonfuger.
-Bom under flis.
-Svertesopp i silikonfuger.
-Kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må renoveres for å fjerne avvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking fra garderobe i tilhørende rom. Det ble ikke registrert unormale forhold.
Vekt% ble målt til 6%, noe som anses som tørt.

LOFT > BAD

Generell

Kommentar

Bad loft.
Badet er helfliset og har malt panel himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet ble etablert i 2007 ved oppføring av takopplett.
Arbeidene er da utført av:
- Ukjent. Eier informerer om at det ble utført av fagfolk.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

Tilstandsrapport

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår i normal stand i henhold til alder og fungerer med dagers bruk. Det gjøres oppmerksom på at badet snart er 20 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er brukt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje i flisefuger og silikonfuger,
Dør er plassert i/nær våtsone og karmer har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Materialer v/dør bør behandles med våtromsmaling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 10 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 5mm.
Eller noe slitasje i flisefuger.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk. (Ikke synlig under klemring).

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

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

Slitasje på servant.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via naturlig ventil.
Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til 6%, noe som anses som tørt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken U.Etasje.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
Det er plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre type med eldre rørføringer uten bruk av vannstoppesystem. Noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det monteres vannstoppesystem. Ellers kan det forventes noe modernisering av kjøkkenet.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjon ok v/befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vifte er av eldre type og har redusert rest levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket, tidpunkt for utskiftning nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, vegger har malte tapet og tak har panel.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Platetopp.
-Stekeovn.
-Ventilator.

Det er plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har eldre kobberrør tilførsel og avløpsrør, noe som medfører større risiko for plutselige lekkasje, det er ikke etablert vannstoppesystem.

Noe oppsvulmet benkeplate v/oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

Vannstoppesystem anbefales at monteres.

Kjøkkenet er av eldre type og fremstår ellers i normal stand i henhold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjon ok v/beafring.

MRK:
Det gjøres oppmerksom på at ventilator er av eldre type og plutselige avvik ikke kan utelukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av kobber og rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad loft.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er plassert i underetasje.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

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

Stedvis eldre støpejernsrør. Eldre rør ut til offentlig nett.

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

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilering med spalter i vindu.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Luft til luft varmepumpe i stue.

Eier informerer om at den ble montert i ca 2023.

MRK:
Eldre innedel til varmepumoe i stue i hybel, denne er ikke i bruk, inndel står igjen.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Datert:
-2010.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

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.

Kommentar

Sikringsskap er plassert i gang/bod i U.etasje.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Eier informere om at det ble utført en elkontroll i 2015, det ble da godkjent og avsluttet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Informasjon fra eier.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier informerer om at elektrisk arbeid er utført av godkjent el bedrift.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om at sikringer ofte løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke opplyst om at det har vært elkontroll de siste 5år, med bakgrunn i alder og manglende fremvising av dokumentasjon og elkontroll, anbefales det med en el kontroll.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Det er etablert ett betongdekke mellom boligen og fjellskæring, noe som hindrer masser direkte mot boligen. Underliggende masser/drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur av leca og betong.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre lecamurer har svakere tetthet enn tradisjonell betongmur og kapilæroppsug kan forekomme.
Ellers er det registrert stedvis riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Riss bør tettes som ett vedlikeholdstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Boligen ligger i skårende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fuktighet fra fjell, ved større nedbørs mengder vil vann renne langs fjell og kunne danne vannansamlinger mot boligen.

Konsekvens/tiltak

Eier informerer om at det har vært gjort utbedringer for å redusere vønnpåkjenning mot boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Kommentar

Eldre oljetank plassert under terrasse.
Eier informerer om at tanken er koblet i fra og ikke vært i bruk i hans eie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon om tanken er sanert eller ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser må utføres. Dersom tank ikke er sanert etter gjeldende kommunale krav kan det medføre pålegg.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje

Oppført i betong konstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Grunnmur og vegger av betong.
Flat takkonstruksjon av betong, utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Det er registrert fuktinnsig i garasje v/vegger, samt fuktvandring og rustspreng i tak.
Det må likevel forventes at tiltak og vedlikehold av garasje må påkostes.

Garasjen er et frittstående tilleggsbygg og er ikke tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova.
Kun den delen av konstruksjonen som har direkte tilknytning til boligens yttervegg og som kan påvirke boligens bygningsmessige forhold er vurdert i denne rapporten under "Andre utvendige forhold".

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

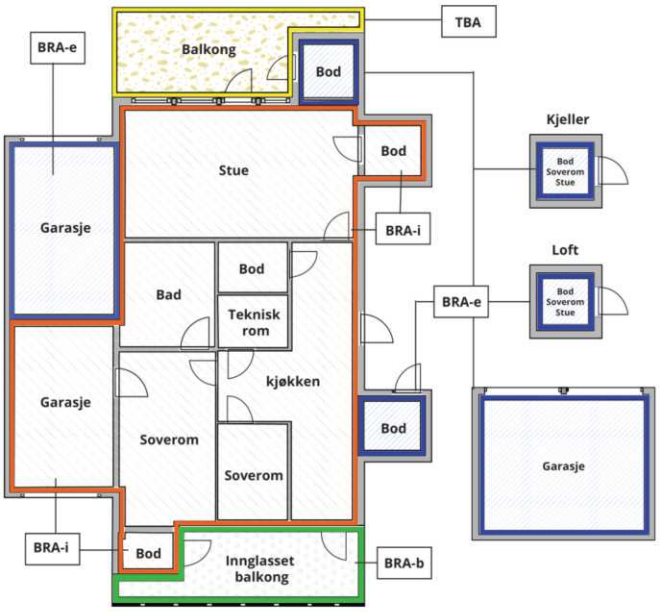
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	80			80	
1. Etasje	96			96	40
Loft	52			52	
SUM	**228**				**40**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, gang, bod, bod 2, toalettrom, vaskerom, gang (hybel), bad (hybel), stue/kjøkken (hybel), soverom (hybel)		
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2		
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
U.Etasje
-Entré (2,3 kvm).
-Hall m/trapp (15,6 kvm).
-Soverom (12,8 kvm).
-Gang/bod 8,3 kvm).
-Toalettrom (0,9 kvm).
-Vaskerom (5,2 kvm).
-Gang (hybel) (4,8 kvm).
-Bad (hybel) (2,7 kvm).
-Stue/Kjøkken (hybel) (18 kvm).
-Soverom (hybel) (6 kvm).

1.Etasje
-Stue m/trapp (42,8 kvm).
-Kjøkken (16,8 kvm).
-Gang m/trapp (4,4 kvm)
-Bad (5,7 kvm).
-Soverom (9,2 kvm).
-Soverom 2 (13,2 kvm).

Loft
-Gang (8,5 kvm).
-Bad (4,3 kvm).
-Soverom (9,5 kvm, gulvareal 11,2 kvm).
-Soverom 2 (4,6 kvm, gulvareal 9,2 kvm).
-Soverom 3 (9,9 kvm).
-Soverom 4 (11,1 kvm, gulvareal 20 kvm).
-Bod (2,2 kvm gulvareal, ikke målbart på grunn av takhøyde).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for takopplett i kommunens arkiv. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket er ikke registrert. Tiltaket fremstår som oppført, men det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er formelt ferdigstilt etter plan- og bygningsloven.

Eier informerer om at deler av soverom ved hall m/trapp var tidligere en bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt toalett i hybel.
Nytt blandebatteri på kjøkken.
Arbeid utført av Vest Rørmontasje

Ny varmepumpe fra 2023. Kjøpt på obs bygg inklusiv montering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	8
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	333	0	0	578.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedbergelien 3

Hjemmelshaver
Ervik Kjell Jakob, Ormbostad Mette

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260083

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Ormbostad	Kjell Jakob Ervik

Gateadresse
Nedbergelien 3

Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5178

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 5134347

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprekker/hakk i fliser. Forøvrig henvises til tilstandsrapporten.

Document reference: 74260083

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	April 2025: Skiftet toalett med tilhørende deler på bad i utleieleilighet.
Arbeid utført av	Vest Rørmontasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ca 2010: Skiftet defekt varmvannstank, nytt opplegg/nye rør og blandebatteri på vaskerommet. Samtidig ble det installert toalett, vask, blandebatteri og tilhørende røropplegg til ekstra toalettrom i underetasjen. Med unntak av toalett (hybelleilighet) nevnt i forrige punkt, har jeg ikke kjennskap til at det er foretatt noe arbeid på bad de siste 15 årene. For eldre arbeid på rør og bad henvises det til tilstandsrapporten.
Arbeid utført av	Rørlegger Lægreid

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med at kommunen foretok gravearbeid i tilliggende veg, ble det for en del år siden problemer med vanninntrenging i garasjen. Det ble da lagt nytt dreneringsrør under gulv i garasjen. Det avhjelper problemet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapport ang riss mm. Bygning fra 1970, så det er noen skjevheter på gulv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har hatt møll på 2 plagg i ett skap. Plaggene ble kastet, skap vasket, og har ikke sett møll siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet stigeledning, sikringer og skap, samt ny installasjon i forbindelse med påbygg i 2007
Arbeid utført av	Fana Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260083

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BKK/DLE kontrollerte og godkjente el-anlegget 11.02.2015. Jeg kan ikke erindre at det har vært utført noe el-arbeid på eiendommen etter denne kontrollen. Gjør oppmerksom på at det er svart NEI på om det foreligger samsvarserklæring for det omfattende arbeidet utført av Fana Elektro i 2007. Regner med at jeg har fått det, men har ikke tatt vare på kvitteringer eller papirer som er over 10 år gamle. Det er også foretatt mindre arbeid på el-anlegget i perioden fra kjøp i 1995 frem til noen år før kontrolldato, blant annet på hybelen. Dette ble utført i 2009 av Øygarden elektriske AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har utført noe arbeid som egeninnsats, blant annet legging av parkett/laminat, fliser, listing, maling.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Firmaet la fliser på terrassen for mer enn 10 år siden, vet ikke om arbeidstakeren var faglært, men det ble utført av firmaet. Jeg har siden erstattet (som egeninnsats) noen ødelagte fliser med nye. Det er forøvrig noen fliser med skader/løse.

Arbeid utført av: Tuvi Wiggen as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel bestående av stue/kjøkken, soverom og bad.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent ved oppføring i 1970

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Påbygg av stue, og takopplett i 2007

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt i 2006. Godkjent av Bergen Kommune. Utført av Nilsen og Nilsen Bygg AS i 2007. Ferdigattest er ikke innsendt. Megler jobber med saken.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggefirmaet glemte å sende inn ferdigattest etter utført arbeid med påbygg/takopplett i 2007. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

Document reference: 74260083

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger tilstandsrapport utført av Koekonsult. Det henvises til denne for ytterligere opplysninger

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Strøm: Det er ett hovedabonnement for strøm som er felles for hovedleilighet og utleiedel. Men det er i tillegg installert minusmåler for utleiedel, slik at strømforbruket for utleiedel kan leses av der. Varmtvann er fra felles bereder. Internett/TV: Det er bredbånd/fiber med TV-løsning fra Telenor til kr 799 pr måned. Antar at dette kan overtas av kjøper dersom ønskelig. Det er forøvrig også innlagt fiber fra Bergen Fiber/Altibox, slik at det kan skiftes leverandør om ønskelig. Arbeid: Har i det foregående medtatt de siste arbeidene på fagfeltene. Øvrige arbeid ligger (slik jeg erindrer det) mer enn 15 år tilbake i tid og anses ikke relevant, eller er vanskelig å dokumentere, da eksempelvis kontoutskrifter bare finnes for de siste 10 år. Det henvises derfor til tilstandsrapporten, som må sees som et tillegg til denne erklæringen.

Document reference: 74260083

Tilleggskommentar

Det henvises til tilstandsrapport for ytterligere opplysninger om boligens tilstand.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74260083

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Ormbostad	adbf1971d8193b22793b3b3b103d84d2ee196343	06.03.2026 10:12:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Jakob Ervik	c4c257fd28ec1f04e9a4d71dc073009d4c1270d9	06.03.2026 10:13:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260083

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

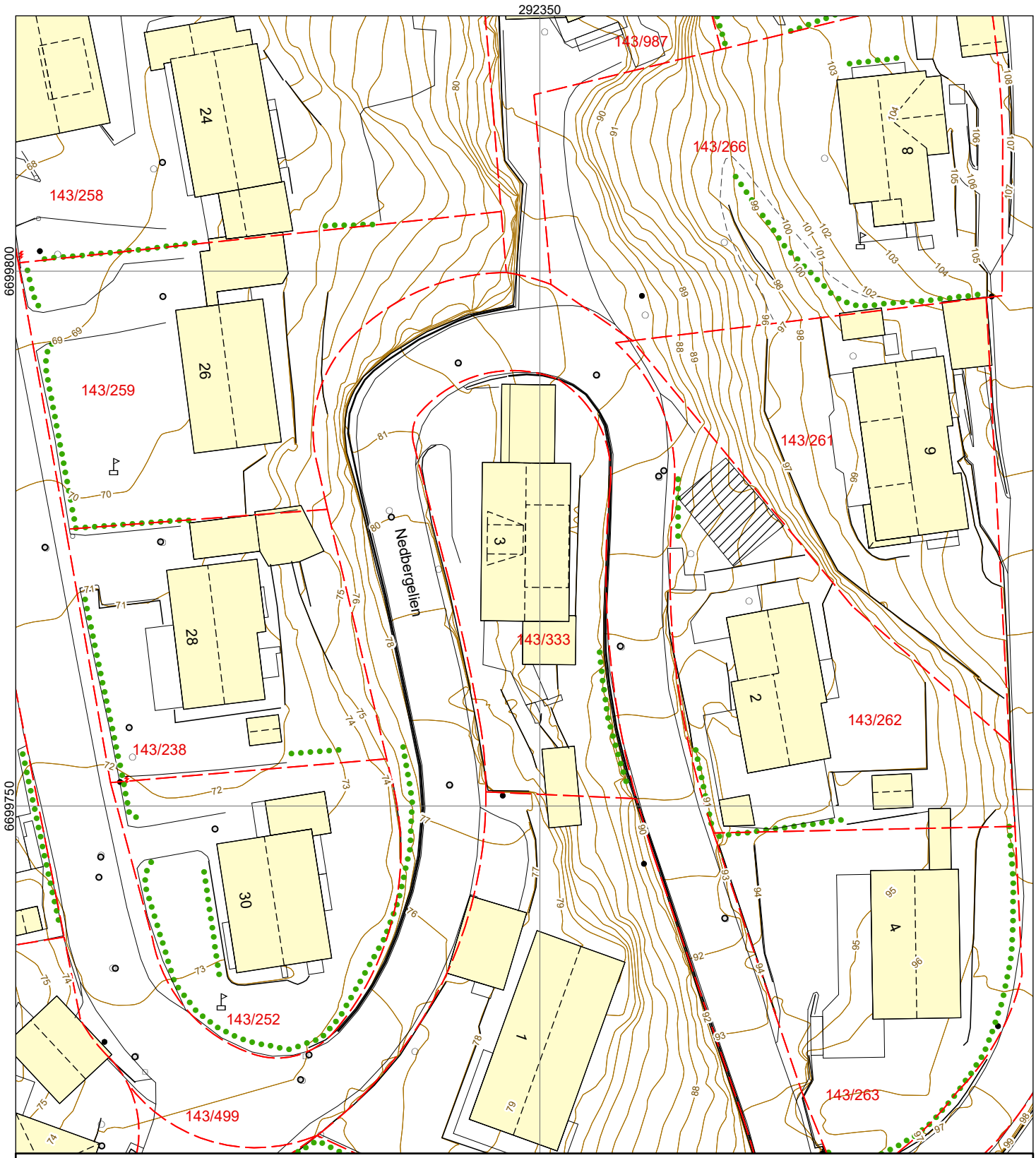
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/333/0/0
Adresse: Nedbergelien 3

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

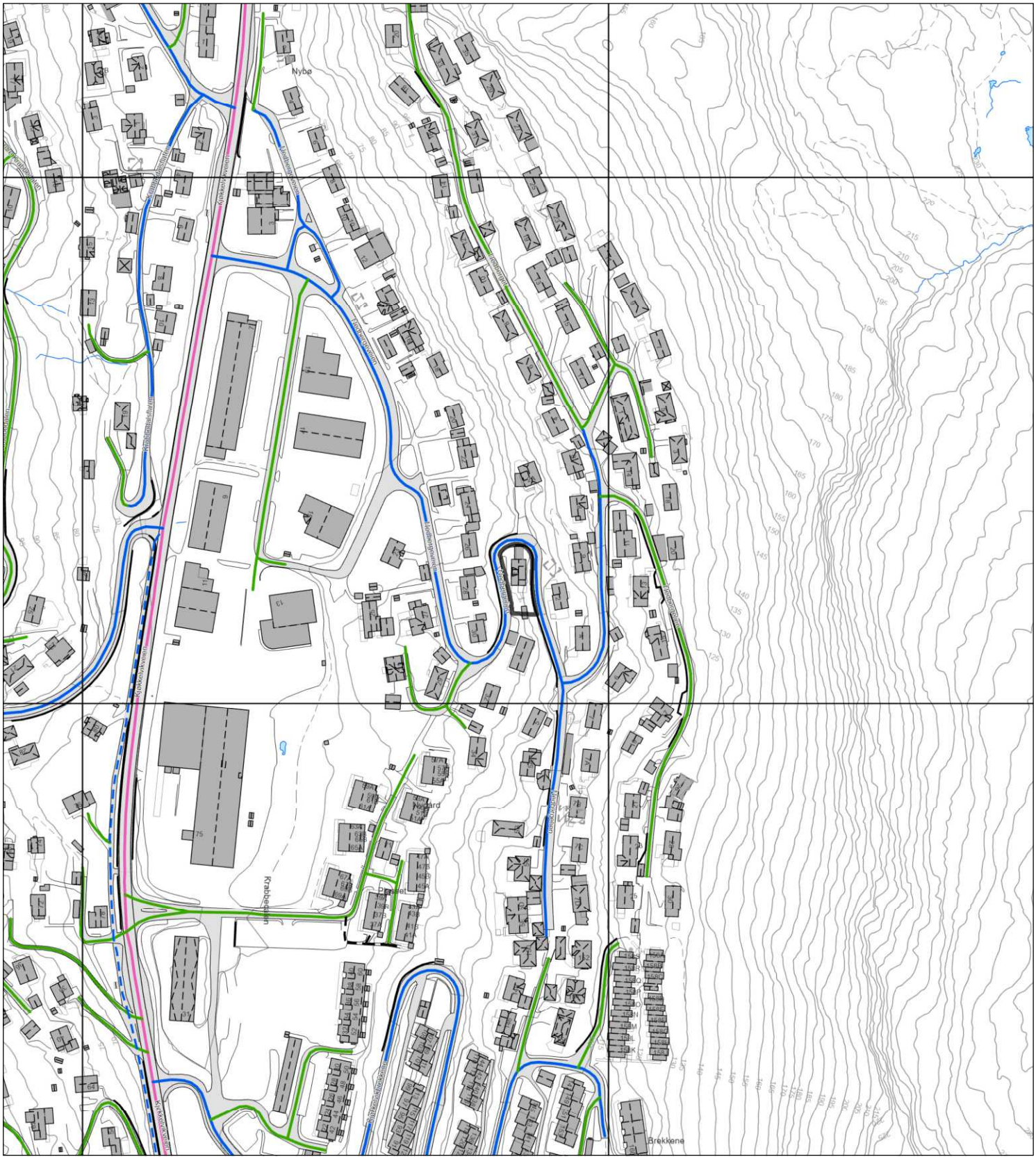
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 143/333/0/0
Adresse: Nedbergelien 3, 5178 LODDEFJORD

N


Nybø
Nedbergelien
Nedbergveien
Nedbergbakken
Nedbergbakken
Nedbergbakken

enova

Energiattest



Adresse **Nedbergelien 3, 5178 LODDEFJORD**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266935**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139603141**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **265,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **228,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **203,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **195,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 471 kWh**



Nedbergelien 3, 5178 LODDEFJORD

Detaljering

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

Nedbergelien 3, 5178 LODDEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/333/0/0
Utlistet 26. februar 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, båndleggingerog 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
260522151	Grunneiendom	0	Ja	579,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3340000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, KJØKKELVIKDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.1973		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3340007	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 498, KJØKKELVIK, ENDRET VEGTRACE	190710582	12.02.1987
3340008	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 9, NEDBERGE, ENDRING KJØREBANE		15.10.1973

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3480000	30	LAKSEVÅG. KJØKKELVIK	3	-
3340200	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 988, KJØKKELVIKVEIEN 71	3	200211479
3340100	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 626, 667 OG 767, KJØKKELVIKVEIEN	3	200211813

Skrevet ut 26. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

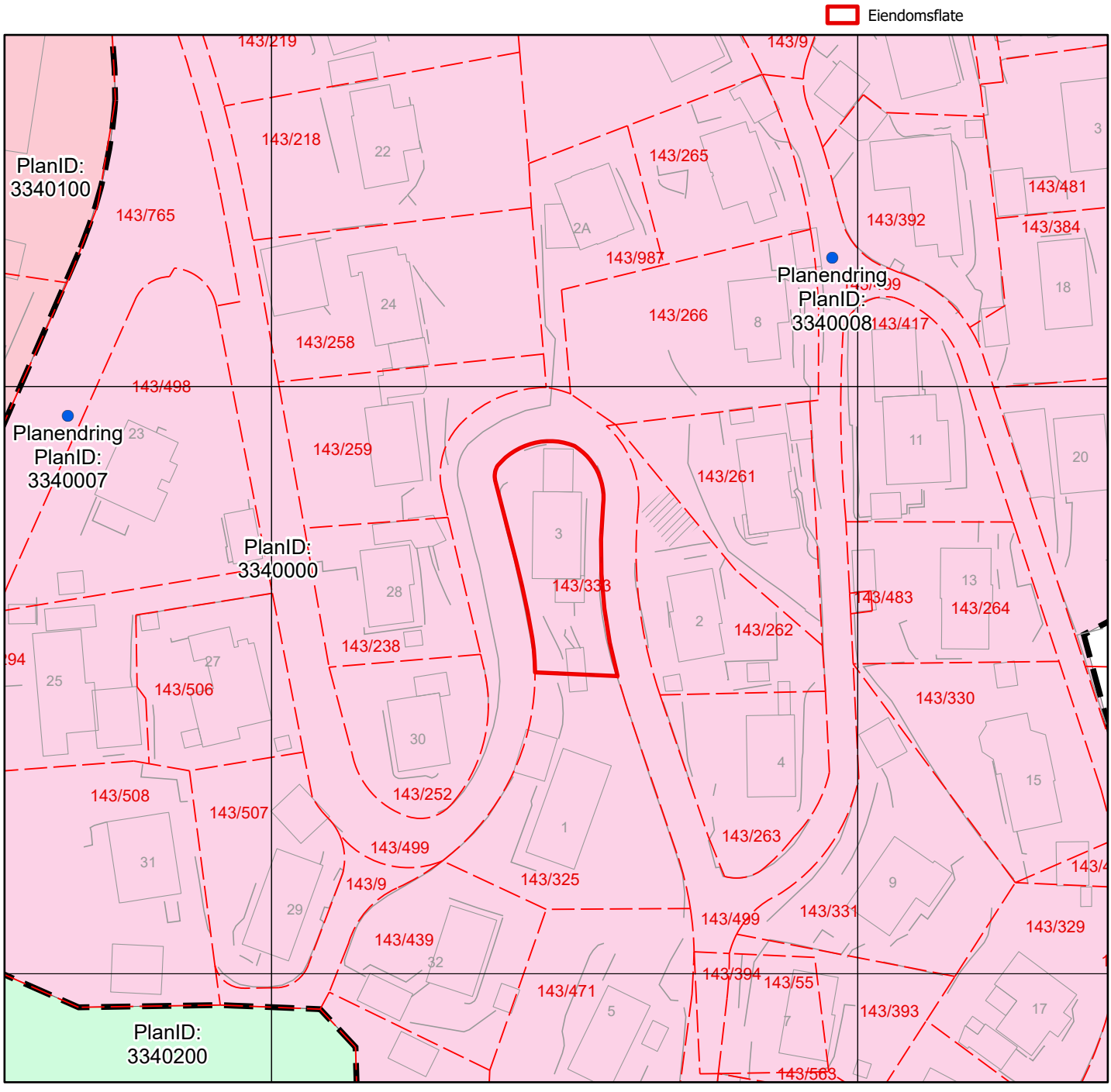
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/333
Dato: 26.02.2026 Adresse: Nedbergelien 3

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3340000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/333
Dato: 26.02.2026 Adresse: Nedbergelien 3

PlanID(er): 3340000

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

Eiendomsflate



GRENSER

BEGRENSNINGSLINJE

BYGGELINJE

FRISIKTLINJE

KOMM. DEP. TET.
0059 | 12. 1. 72
PL.

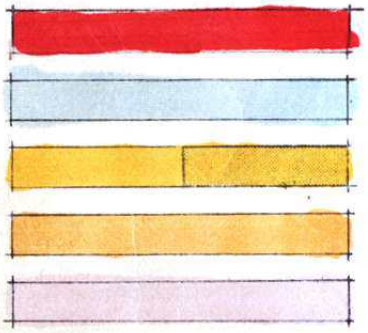
TRAFIKKOMRÅDER



OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

GANGVEG, FORTAU

BYGGEOMRÅDER



OMRÅDE FOR OFF. BEBYGGELSE

OMRÅDE FOR FORRETNING BENSINSTASJON

BOLIGFELT – SMÅHUSBEBYGGELSE

BOLIGFELT – KONSENTRERT BEBYGGELSE

OMRÅDE FOR ERVERV (SMÅINDUSTRI o.l.)

FRIOMRÅDER



OMRÅDE FOR IDRETT, PARK, TURVEGER o.l.

SPESIALOMRÅDER



FRILUFTSOMRÅDE

KOMM. DEP. TET.
0122 | 21. 1. 72
PL.

N

R.4.334.00.00

BEHANDLING:

VEDTATT I BYGNINGSRÅDET
VEDTATT I KOMMUNESTYRET
STADFESTET I DEPARTEMENTET

B.dag C 2

REVIDERT: 7-10-71 S.O.

LAKSEVÅG KOMMUNE
REGULERINGSPLAN
KJØKKELVIKDALEN - ØST

DATO	BERGEN 27-4-1971
MÅL	1:1000
TEGN.	S. O.
NR.	493 - 2

ANDERSSON & SKJÅNES A/S — AALL & LØKELAND

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/333
Adresse: Nedbergelien 3

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

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

Nilsen og Nilsen bygg AS
Garnesveien 131
5264 GARNES

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200613548/2 ARKIV	NYBY-5210	23.11.2006

FORELØPIG SVAR PÅ MOTTATT BYGGESAK PÅ EIENDOM GNR/BNR: 143/333

Deres søknaden på forannevnte eiendom er mottatt Etat for byggesak og private planer 23.11.06 og er tildelt saksnummer 200613548.

Dette brevet redegjør for lovpålagte tidsfrister og standard saksbehandlingsforløp for saken.

Kommunens tidsfrister:
Plan- og bygningsloven har satt tidsfrister for behandling av en del søknadstyper. Hovedregelen er at tidsfrister skal følges og at fristen avbrytes dersom søknaden ikke er komplett. Den tid det eventuelt tar ansvarlig søker/tiltakshaver å komplettere saken, må derfor legges til den forventede saksbehandlingstiden.

SAKSTYPE:	**TIDSFRIST:**
Melding om tiltak etter pbl §§ 81, 85, 86a og 86b	3 uker
Søknad om enkle tiltak pbl § 95b	3 uker
Søknad om rammetillatelse/tillatelse etter pbl § 93 hvor søknaden ikke omfatter dispensasjoner fra bestemmelser i gjeldene arealplan	12 uker
NB! Søknad om rammetillatelse/tillatelse etter pbl § 93 hvor søknaden innebærer dispensasjoner fra gjeldene arealplan	Ikke lovpålagt tidsfrist

Saksbehandling i kommunen:
Etat for byggesak og private planer gjennomgår den innkomne søknaden/meldingen. Er saken komplett, vil det bli fattet vedtak. Dersom det foreligger mindre mangler ved dokumentasjonen, vil ansvarlig søker/tiltakshaver få underretning om dette. Er saken så mangelfull at den ikke kan behandles, vil den bli returnert.

Enkle tiltak/melding om tiltak:
Dersom kommunen ikke har gitt tillatelse eller samtykke innen 3 uker, ansees dette som gitt og arbeidet kan igangsettes selv om det ikke et fattet noe vedtak/samtykke. Forutsetningen for å kunne starte byggearbeidet er at kravene i **plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt**.
Igangsetting av arbeider før det foreligger skriftlig tillatelse/samtykke skjer således på eget ansvar.

Gebyr:
Behandling av søknad/melding er belagt med gebyr. Når saken er ferdigbehandlet, fastsettes det et gebyr i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Bergen Bystyre.

Ønskes ytterligere opplysninger om saksbehandlingsregler, henvises det til: http://www.be.no.
Ønskes opplysninger om saksgang, henvises det til: http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Petter Wiberg
byggesakssjef
sign.

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200613548 Dok.nr. 1
Gnr. 143 Bnr. 333
Mottatt 22. 11. 2006
Avdeling/kontor: Bygg-byggesak
Saksbehandler:
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- [x] Enkle tiltak
- [ ] Ett-trinns søknadsbehandling
- [ ] Rammetillatelse

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Søknaden med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning [ ] Ja [x] Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [x] Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
148	333				

Adresse: NEDREBERGELIEN 3 Postnr: 5171 Poststed: LODDEFJORD.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	[ ] Frittliggende	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg	
	[ ] Parkeringsplass	[ ] Anlegg [ ] Vei	[ ] Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	[x] Konstruksjon	[x] Fasade	[ ] Reparasjon
Endring av bruk	[ ] Bruksendring	[ ] Vesentlig endring av tidligere drift	
Riving	[ ] Hele bygg	[ ] Deler av bygg	[ ] Anlegg
Bygn.tekniske inst. *)	[ ] Nyanlegg	[ ] Endring	[ ] Reparasjon
Endring av boligenh.	[ ] Oppdeling	[ ] Sammenføyning	
Innhegning, skilt	[ ] Innhegning mot veg	[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.	
Eiendomsdeling **)	[ ] Deling	[ ] Bortfeste	[ ] Sammenføyning
Annet	- beskriv		

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

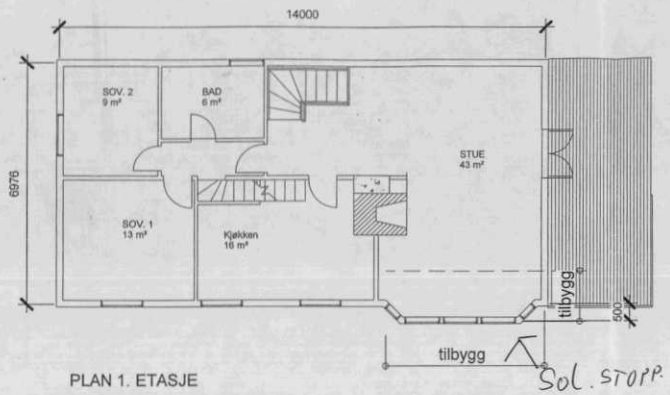
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	[ ]
Dispensasjonssøknader	B	-	[ ]
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 2	[ ]
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	[ ]
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 8	[ ]
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 4	[ ]
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 -	[ ]
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	[ ]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

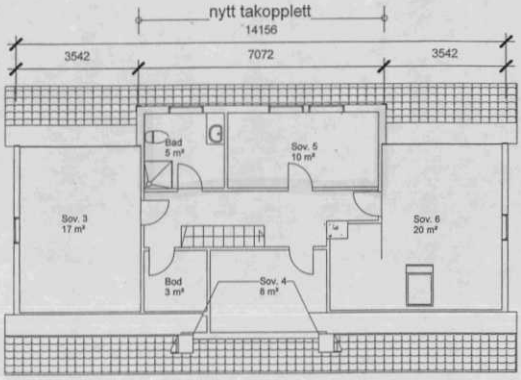
Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: ~~ARNE~~ NILSEN OG NILSEN BYGG AS	Navn: KJELL JACOB ERVIK
Adresse: GARNESVEIEN 131	Adresse: NEDREBERGLIEN 3
Postnr: 5264 Poststed: GARNES	Postnr: 5178 Poststed: LODDEFJORD.
Organisasjonsnr: 989 795 058 Telefon:	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid):
Kontaktperson: ARNE NILSEN Mobiltelefon: 920/19829	[x] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/sameie [ ] Off. virksomhet
E-postadresse: Telefaks:	E-postadresse:
Dato: 14/11-06 Underskrift:	Dato: 1/11.06 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: ARNE NILSEN.	Gjentas med blokkbokstaver:

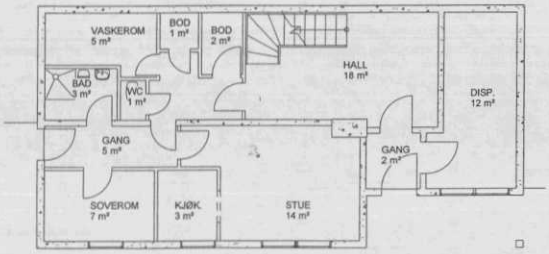
E-2



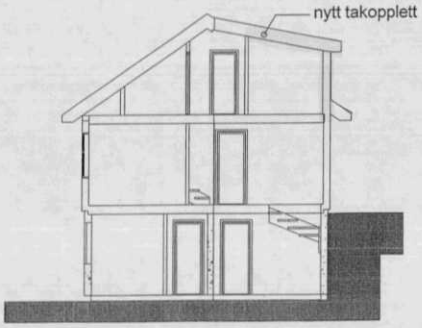
PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT



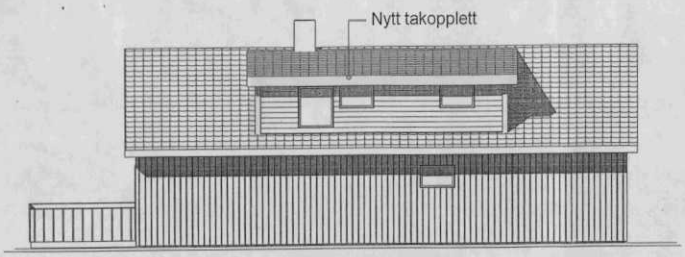
PLAN U. ETASJE



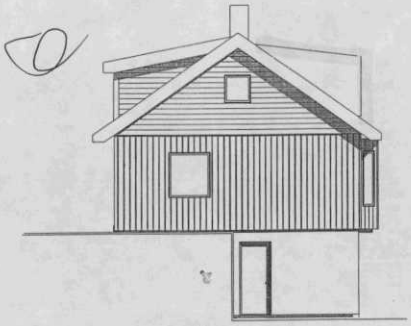
SNITT

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Tegningsinnhold:	målestokk:	Tegningsnr:
Nedbergelien 3	Kjell Ervik	Planer / Snitt	1 : 100	A102
			dato:	tegner: jan g

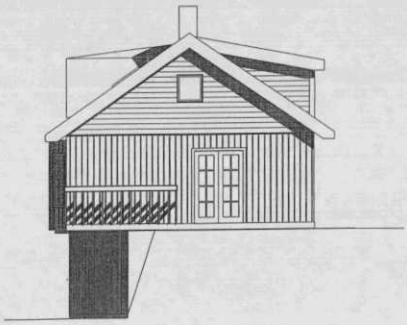
E-1



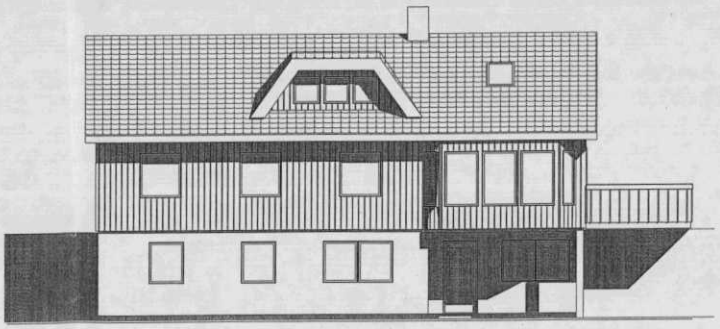
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Tegningsinnhold:	målestokk:	Tegningsnr:
Nedbergelien 3	Kjell Ervik	Fasader	1 : 100	A101
			dato:	tegner: jan g

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedbergelien 3, 5178 Loddefjord
Gnr. 143, Bnr. 333, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260083

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Ole Kristian Kaldheim

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 920 85 060

E-post: ole.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
