PRIVATMEGLEREN
SYD

MIDTUNHAUGEN 180

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Midtunhaugen 180, 5224 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 43, bnr. 753, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1342 **Eiendomsverdi ref nr:** EK5970

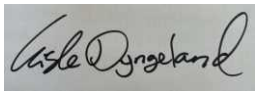
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

MESTER

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Boligen har i all hovedsak eldre standard med noe jevnlig vedlikehold.
Det må påregnes behov for oppgradering av tekniske installasjoner som innvendige vannledninger og vaskerom ved hoved etasje.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av betongtakstein fra 2018
Tekking over takopplett fra 2016

Undertaktekking:
Undertaktekking av ukjent type

Besiktiget:
Fra bakkenivå

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

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort plast fra 2018.

Inn bekledd pipe av typen beslag i 2019.

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
- Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
- Ved takopplett er takkonstruksjonen utført som kompakttak.

Takkonstruksjon/loft:
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom på kompakttak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget med delvis tilkomst til takkonstruksjon ved loftsluke.
Ved tilkomst til loft er det innredet som koffertloft med panel i tak og plater på gulv.
Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

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

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer fra varierende alder.
-Entré/gang og soverom i hovedetasjen er fra byggeår.
-Ved takopplett fra 2007
-2 Stk. vindu ved kjøkken fra 2025
-Takvindu ved tv-stue fra 2011
-Øvrige vinduer og takvinduer i boligen er fra 2018

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass.
Malt boddør

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

Terrasser og plattinger på terreng:
Terrasse på mark/grunn som ligger inntil boligen.
Bjelker og terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang:
-Gulv av keramisk fra ukjent alder

Bod:
-Gulv av vinylbelegg fra byggeår

Stue/ Kjøkken:
-Gulv av laminat fra 2018

Beskrivelse av eiendommen

Soverom:
-Gulv av laminat fra 2020

Etasje 2:

Loft stue m/trapp:
-Gulv av laminat fra 2018

Soverom:
-Gulv av laminat fra 2018

Soverom:
-Gulv av laminat fra 2018

Tv-stue:
-Gulv av laminat fra 2024

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Overflater - vegger og himlinger
Overflater på vegger og himlinger er jevnlig overflatemalt og fremstår godt vedlikeholdt. Fargevalg og overflatebehandling er oppdatert over tid og følger i hovedsak dagens uttrykk og fargebruk.
Etasje Hoved:
Entre/ Gang:
-Vegger av gips
-Himling av gips

Bod:
-Vegger av gips
-Himling av gips

Stue/ Kjøkken:
-Vegger av gips
-Himling av gips med innfelt downlights

Soverom
-Vegger av gips
-Himling av gips med innfelt downlights

Etasje 2:
Stue m/trapp:
-Vegger av gips
-Himling av gips

Soverom:
-Vegger av gips
-Himling av malt panel

Soverom:
-Vegger av gips
-Himling av malt panel

Tv-stue:
-Vegger av gips
-Himling av gips

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

NB!
Det er registrert uferdige overflater på vegger og himling i innvendig bod, i forbindelse med etablering av nytt kjøkken. Forholdet vurderes ikke å gi grunnlag for TG2 på overflater, men opplyses om i rapporten.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte kontrollmålinger av gulv i enkelte rom og områder. Målingene er ikke utført på samtlige gulvflater i boligen.

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

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.

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

Innvendige trapper:
Innvendig trapp av tre fra byggeår med laminat i trinn fra 2024.

Innvendige dører
Dør type:
Malte fyllingsdører, samt dør av tre med felt av glass mellom entre/gang og stue.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 2 › Bad/vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke

Beskrivelse av eiendommen

nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt.
Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk ved dusjsone 10mm.
Fall fra terskel til sluk ved opplegg for vaskemaskin 20mm.
Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk ved dusj og ved opplegg for vaskemaskin, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10-20 mm.
Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne/ nisje
-Badekar
-Opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon:
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tv-stue tilliggende våtrom bad/ vaskerom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
8,0 vektprosent.

Våtrom › Etasje 2 › Vaskerom/ bod
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

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

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.

Gulv:
Vinylbelegg
Vegger:
Malte plater

Varmekilde:
Ingen

Membran:
Synlig vinylbelegg i sluk

Sanitærutstyr og innredning:
- Veggmontert utslagsvask

Ventilasjon:
Naturlig utlufting
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig over oppbrett på vinylbelegg, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter

Benkeplate: Av kompositttmateriale, type Dekton.

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Vinskap
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

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

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Overflater og konstruksjon:
-Gulv av typen laminat fra 2018
-Vegger av typen malt strie
-Himling av typen malte slette plater

Beskrivelse av eiendommen

Sanitærutstyr:
-Frittstående toalett
-Veggmontert servant

Avtrekk/ventilasjon:
Naturlig avtrekk på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Type:
Kobber

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

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

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

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat i entre/gang fra ukjent alder.
Elektriske varmekabler med termostat på bad/ vaskerom i etasje 2 fra 2005.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling.
Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Peisovn i stue fra byggeår.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom/ bod.

Elektrisk anlegg:
Det er 7-8 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette i forbindelse med bad/ vaskerom etasje 2 i 2005 og kjøkken i 2025.

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.

-Kurser:
10 amper: 1stk.
15 amper: 1stk.
16 amper: 10stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

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

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kontrollert, da kjeller er opplyst å utgjøre en egen boenhet, uavhengig av Midtunhaugen 180. Forhold ved byggegrunn, grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering er derfor ikke nærmere vurdert.

Det anbefales å undersøke eventuelle fellesforhold og kostnadsfordeling knyttet til vedlikehold og utbedring av grunnmur, fuktsikring og drenering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

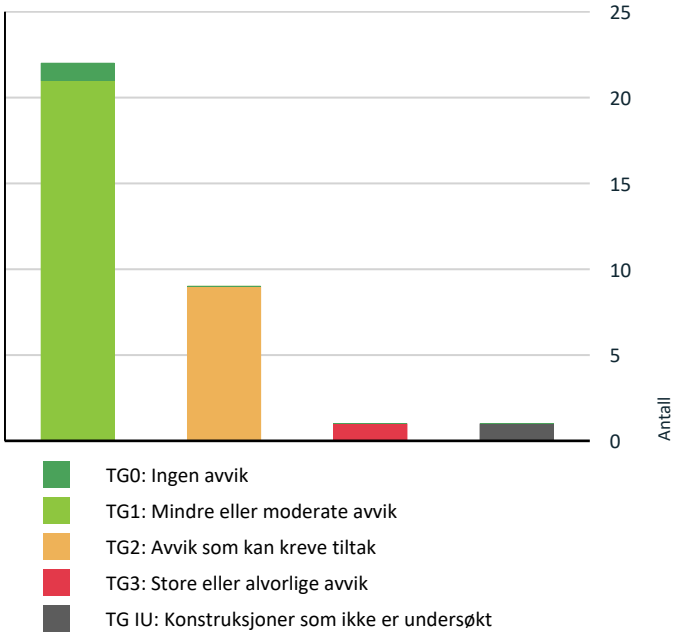
Fremviste tegninger for hovedetasjen samsvarer ikke med forholdene på befaringsdagen. Plassering og utforming avviker fra tegningene.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

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

Sammendrag av boligens tilstand

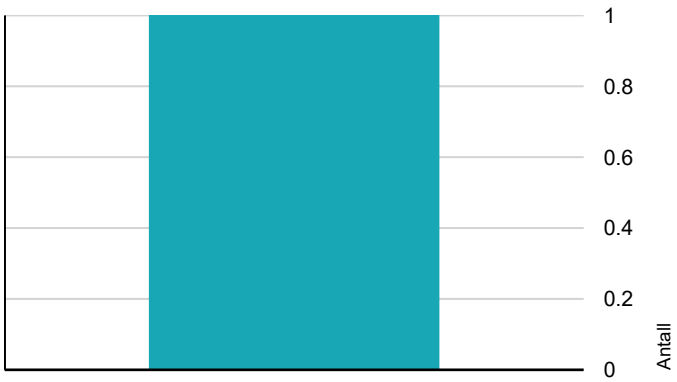
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom/ bod > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Boligen har i all hovedsak eldre standard med jevnlig vedlikehold.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2011	Takopplett	Opplyst om godkjente og bygge meldte takopplett, tegninger er ikke fremlagt. Konferer megler for godkjente og bygge meldte tegninger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekking av betongtakstein fra 2018
Tekking over takopplett fra 2016

Undertaktekking:
Undertaktekking av ukjent type

Besiktiget:
Fra bakkenivå

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort plast fra 2018.

Inn bekledd pipe av typen beslag i 2019.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
- Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
- Ved takopplett er takkonstruksjonen utført som kompakttak.

Takkonstruksjon/loft:
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom på kompakttak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget med delvis tilkomst til takkonstruksjon ved loftsluke.
Ved tilkomst til loft er det innredet som koffertloft med panel i tak og plater på gulv.
Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer fra varierende alder.
-Entré/gang og soverom i hovedetasjen er fra byggeår.
-Ved takopplett fra 2007
-2 Stk. vindu ved kjøkken fra 2025
-Takvindu ved tv-stue fra 2011
-Øvrige vinduer og takvinduer i boligen er fra 2018

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registrert termisk brudd/spekk i venstre takvindu på innside ved tv-rom
- Det er registrert punktert 3-kant vindu på venstre side ved takopplett i nedre hjørne

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Gjelder vindu ved entre/ gang og sover i hoved etasje
- Glass er fortsatt stabilt, og det vurderes ikke å være umiddelbar fare eller vesentlig funksjonssvikt. Utskifting må påregnes av glass i karm.
- Utskifting av punktert vindu må påregnes

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass.
Malt boddør

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

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser og plattinger på terreng:
Terrasse på mark/grunn som ligger inntil boligen.
Bjelker og terrassebord av tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater - Gulv:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang:
-Gulv av keramisk fra ukjent alder

Bod:
-Gulv av vinylbelegg fra byggeår

Stue/ Kjøkken:
-Gulv av laminat fra 2018

Soverom:
-Gulv av laminat fra 2020

Etasje 2:

Loft stue m/trapp:
-Gulv av laminat fra 2018

Soverom:
-Gulv av laminat fra 2018

Soverom:
-Gulv av laminat fra 2018

Tv-stue:
-Gulv av laminat fra 2024

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Overflater på vegger og himlinger er jevnlig overflatemalt og fremstår godt vedlikeholdt. Fargevalg og overflatebehandling er oppdatert over tid og følger i hovedsak dagens uttrykk og fargebruk.
Etasje Hoved:
Entre/ Gang:
-Vegger av gips
-Himling av gips

Bod:
-Vegger av gips
-Himling av gips

Stue/ Kjøkken:
-Vegger av gips
-Himling av gips med innfelt downlights

Soverom
-Vegger av gips
-Himling av gips med innfelt downlights

Etasje 2:
Stue m/trapp:
-Vegger av gips
-Himling av gips

Soverom:
-Vegger av gips
-Himling av malt panel

Soverom:
-Vegger av gips
-Himling av malt panel

Tv-stue:
-Vegger av gips
-Himling av gips

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

NB!
Det er registrert uferdige overflater på vegger og himling i innvendig bod, i forbindelse med etablering av nytt kjøkken. Forholdet vurderes ikke å gi grunnlag for TG2 på overflater, men opplyses om i rapporten.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte kontrollmålinger av gulv i enkelte rom og områder. Målingene er ikke utført på samtlige gulvflater i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på mellom 10-20 mm ved trappeåpning i etasje 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Siden avviket fordeler seg jevnt over større flater, oppleves forholdet som lite fremtredende ved normal bruk.
Etasjeskille fungerer med dette avviket.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Innvendig trapp av tre fra byggeår med laminat i trinn fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte fyllingsdører, samt dør av tre med felt av glass mellom entre/gang og stue.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt. Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk ved dusjsone 10mm.
Fall fra terskel til sluk ved opplegg for vaskemaskin 20mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Våtrommet vurderes å fungere ved normal bruk, men redusert fall kan medføre noe økt fuktbelastning over tid. Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm
Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

• Det er viktig å belyse at badet fungerer med dette avviket.
Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.
Fliser med bom (hulrom) er utsatt og kan løsne eller sprekke.







ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk ved dusj og ved opplegg for vaskemaskin, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10-20 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.

• Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne/ nisje
-Badekar
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres en bedre løsning for avtrekk.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tv-stue tilliggende våtrom bad/ vaskerom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
8,0 vektprosent.



ETASJE 2 > VASKEROM/ BOD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

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

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.
Gulv:
Vinylbelegg
Vegger:
Malte plater

Varmekilde:
Ingen

Membran:
Synlig vinylbelegg i sluk

Sanitærutstyr og innredning:
- Veggmontert utslagsvask

Ventilasjon:
Naturlig utlufting

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det presiseres at våtrommet ikke var i bruk som vaskerom på befaringsdagen, og det er ikke opplyst om kjente feil eller skader ved rommet. TG3 er satt med bakgrunn i rommets alder og at rommet har sluk i gulv, og dermed vurderes etter krav og referansenivå for våtrom.

Oppgitt kostnadsestimat er knyttet til utbedring/oppgradering for bruk som vaskerom. Dersom rommet ikke skal benyttes som vaskerom eller våtrom, er det ikke nødvendigvis behov for å påregne den angitte kostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > VASKEROM/ BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig over oppbrett på vinylbelegg, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter

Benkeplate: Av kompositttmateriale, type Dekton.

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Vinskap
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

TOALETTROM

ETASJE HOVED > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Overflater og konstruksjon:
-Gulv av typen laminat fra 2018
-Vegger av typen malt strie
-Himling av typen malte slette plater

ETASJE HOVED > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr:
-Frittstående toalett
-Veggmontert servant

ETASJE HOVED > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk/ventilasjon:
Naturlig avtrekk på toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:
Type:
Kobber

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Tiltak bør rettes mot planlagt utskifting og skadeforebygging, med mål om å sikre trygg vannforsyning i bygget.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat i entre/gang fra ukjent alder.
Elektriske varmekabler med termostat på bad/ vaskerom i etasje 2 fra 2005.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Peisovn i stue fra byggeår.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom/ bod.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
Det er 7-8 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette i forbindelse med bad/ vaskerom etasje 2 i 2005 og kjøkken i 2025.

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.

-Kurser:
10 amper: 1stk.
15 amper: 1stk.
16 amper: 10stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

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

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kontrollert, da kjeller er opplyst å utgjøre en egen boenhet, uavhengig av Midtunhaugen 180. Forhold ved byggegrunn, grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering er derfor ikke nærmere vurdert.

Det anbefales å undersøke eventuelle fellesforhold og kostnadsfordeling knyttet til vedlikehold og utbedring av grunnmur, fuktsikring og drenering.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

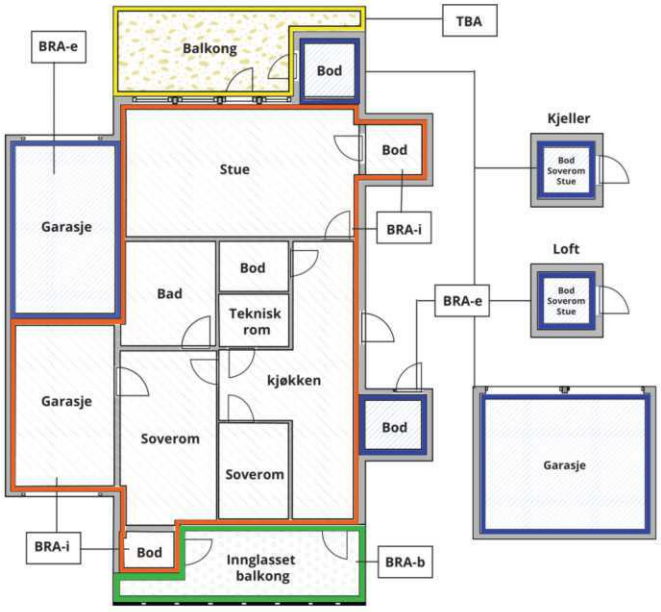
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje Hoved	103	5		108	33		108
Etasje 2	66			66		7	73
SUM	**169**	**5**			**33**	**7**	**181**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje Hoved	Entré/ gang, toalettrom, bod, stue/kjøkken, soverom	Bod utvendig	
Etasje 2	Loftstue m/trapp, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, tv-stue, vaskerom/ bod		

Kommentar

Areal:

Etasje Hoved:
Entre/ Gang: 10m²
Vaskerom/ bod: 5m²
Toalettrom: 2m²
Bod: 3m²
Stue/ Kjøkken (m/ matbod): 68m²
Soverom: 13m²

Bod utvendig: 5m²
Terrasse på mark/ grunn: 33m²

Etasje 2:
Stue m/trapp: 28m²
Soverom: 8m²
Tv-Stue: 8m²
Bad/ Vaskerom: 9m²
Soverom: 9m²

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det har ikke vært mulig å foreta en helt presis oppmåling av boligens areal grunnet flere forhold. Boligen er møblert og bebodd, noe som medfører at flere arealer, hjørner og flater er vanskelig tilgjengelige for nøyaktig måling. I tillegg gjør romløsningene, med blant annet skråtak, innbyggede løsninger og/eller uvanlige vinkler og utforminger, det utfordrende å fastslå eksakte mål uten omfattende tømming eller målsatte plantegninger. Oppgitte arealer kan avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremviste tegninger for hovedetasjen samsvarer ikke med forholdene på befaringsdagen. Plassering og utforming avviker fra tegningene.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Selinn Sannes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	43	753		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtunhaugen 180

Hjemmelshaver
Sannes Selinn, Markegård Simon Lillebø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Midtunhaugen 180 ligger på Midtun i Bergen kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med eneboliger, rekkehus og leiligheter.
Det er gangavstand til barnehage og barneskole. Midtun skole ligger i nærområdet. Dagligvarebutikker og andre servicetilbud finnes på Midtun og Nesttun. Et større utvalg av butikker og tjenester finnes på Nesttun og ved Lagunen.

Det er bussforbindelser i nærområdet med forbindelser mot Nesttun og Bergen sentrum. Bybanen kan benyttes fra Nesttunområdet.
Det er turmuligheter i nærområdet med tilgang til turveier, skog og grøntområder. Området har også kort avstand til flere friluftsområder i Fana.
Det finnes idrettsanlegg, treningssentre og organiserte fritidsaktiviteter gjennom lokale idrettslag i Midtun- og Nesttunområdet.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende veiareal og grøntområder. Reguleringsstatus må kontrolleres mot gjeldende planer hos Bergen kommune.

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med fast garasjeplass (nr: 15) med ladepunkt for El-bil og gode oppstillingsplasser for gjester på utvendig oppmerket område. Uteområdet er opparbeidet med terrassedekke og beplantning. Felles lekeplass i nærområdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under

Forutsetninger

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

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260187
Addresse	Midtunhaugen 180		
Postnr.	5224	Sted	NESTTUN
Selgers navn	Simon Markegard		
Selgers navn	Selinn Sannes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04.08.2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siste 12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Econa Forsikring (en del av Fremtind forsikring)

Polise/avtalenr.:

7232295

Våtrom

Initialer selger:
S M
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med nytt kjøkken 2025. Arbeid utført av Bad og VVS Bergen AS (boligmappa)Koble opp kjøkken og oppvaskmaskin, samt montere kjøkkenkran og vannlås. Montere vannstopper under kjøkkenvask i henhold til TEK17

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra arbeidet er lagt til Boligmappa og viser hvem som har utført arbeidet og hva som er blitt gjort med kort beskrivelse.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

i forbindelse av utett tak og vanninntrengning i 2018, utbedret vi selve skaden gjennom å bytte tak i 2018. Arbeidet er utført av Pisau Bygg.Nytt pipebeslag på pipe ble også installert i 2020 av Viken Taksenter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for vår del av kostnaden er lagt inn i boligmappa.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Punktert trekantvindu i loftstue på venstre side. Foring ved karm litt ut av posisjon på midterste skyvevindu.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

4 velux takvinduer på soverom 1 og 2 i 2. etasje byttet i 2018 - Pisau Bygg4 vinduer i stue byttet i 2018 - Reco Skadeservice.2 Vinduer på kjøkken byttet i 2025 - Wik og Sønner AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse lagt i 2023. Arbeid utført selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura fra Pisau Bygg og Wik og sønner AS ligger i Boligmappa.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Endring av kurs i forbindelse med nytt kjøkken. Arbeid er dokumentert under Kjøkkenmappen i Boligmappa

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- Egenkontroll utvidelse og ombygging av bestående tavler- NHO elektro risikovurdering- NHO Slutt kontroll- NHO Samsvarserklæring- sjekkliste for utført arbeid

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S M
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ved bytte til nytt kjøkken i 2025, ble det laget klart for ny ventilasjon med utluft i sokkel langs gulv. arbeid utført av Wik og sønner AS. Selve installasjon av ventilasjon på koketopp er intallert av Huseby Kjøkkenstudio Bergen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Huseby kjøkken og Wik og Sønner er lagt til boligmappa.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Avtale løper ut 2026

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	02.08.2026
Signert av	*Simon Markegard*
Signert av	*Selinn Sannes*

Initialer selger:
S M
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Midtunhaugen 180, 5224 NESTTUN**	
Dato for energimerking **02.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325941**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23615452**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **753**
Seksjonsnummer **1**	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 **1989**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **195,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 020 kWh**



Midtunhaugen 180, 5224 NESTTUN

Detaljering

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

Midtunhaugen 180, 5224 NESTTUN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolere loftsluke

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: 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.

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 43/753/0/0
Utlistet 27. juli 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
259474655	Grunneiendom	0	Ja	258,8 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
5735100	31	FANA. GNR 43 BNR 696, MIDTUNHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.08.1988	190870195	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5735101	31	FANA. GNR 43 BNR 696 OG 359, MIDTUNHAUGEN	190870195	20.02.1992
5735101	31	FANA. GNR 43 BNR 696 OG 359, MIDTUNHAUGEN	190870195	20.02.1992
5730004	31	FANA. GNR 43 BNR 696, MIDTUN, R.3.573 FELT E	190430611	28.02.1995
5730001	31	FANA. GNR 43 BNR 2, MIDTUN	190870144	01.08.1988

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	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
5730000	30	FANA. DEL AV GNR 43, MIDTUN	3	190870157

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
43/204	13977364	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	04.10.2023	-
43/204	139489853-3	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.10.2023	202314700
43/204	139489853-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.10.2023	202314700
43/743	23615509-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	06.01.2023	202229265
43/740	23615487-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	21.12.2021	202123782
43/775	23615630-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	14.02.2024	202410289
43/749	9501339-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.12.2022	202218163
43/749	9501339-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.12.2022	202105214

Skrevet ut 27. juli 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: 43/753
Dato: 27.07.2026 Adresse: Midtunhaugen 180 m.fl.

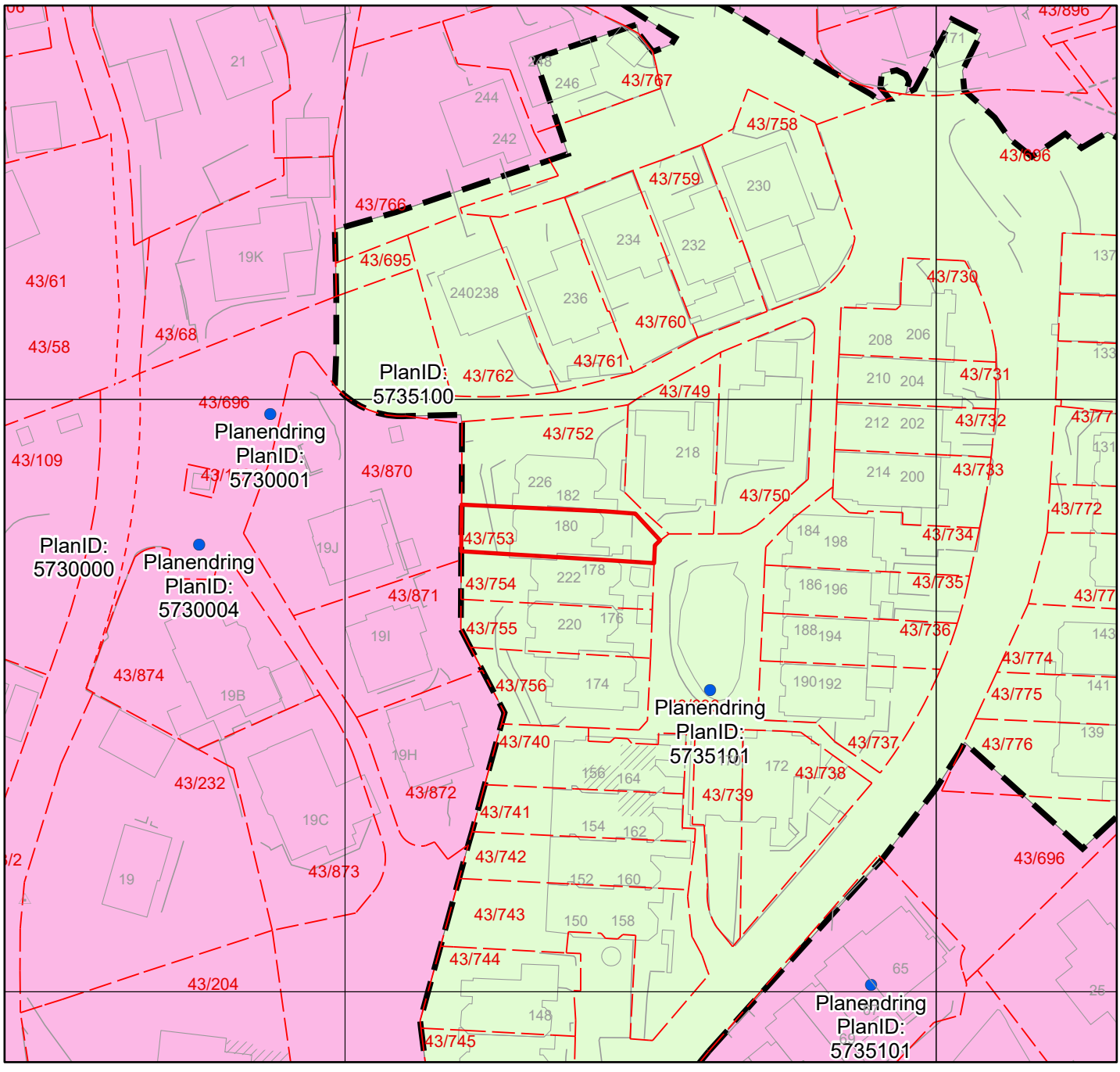
N

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): 5735100, 5730000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/753
Dato: 27.07.2026 Adresse: Midtunhaugen 180 m.fl.

N

PlanID(er): 5735100, 5730000

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

Eiendomsflate



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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 43/753
Adresse: Midtunhaugen 180 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- [X] **Enkle tiltak**
- [ ] **Ett-trinns søknadsbehandling**
- [ ] **Rammetillatelse**

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning [X] Ja [ ] Nei

Kommunens saksnr

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av ekstra sett etter avtale med kommunen)

Bergen kommune

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
43	753		01		

Adresse: Midtunhaugen 180 — Postnr: 5224 — Poststed: Nesttun

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	[ ] Frittliggende	[X] Tilbygg, påbygg, underbygg	
	[ ] Parkeringsplass	[ ] Anlegg [ ] Vei	[ ] Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	[ ] Konstruksjon	[ ] 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: Innbygging av takterrasse		

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

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver 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	-	[ ]
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger	E	-	[ ]
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	[ ]
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	[ ]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: Perspektiv Arkitekter as
Adresse: Statsm. Michelsensv. 68
Postnr: 5231 — Poststed: Paradis
Organisasjonsnr: 981 090 691 — Telefon: 55913600
Kontaktperson: Kristian Bech — Mobiltelefon:
E-postadresse: post@perspektiv.no — Telefaks: 55911211
Dato: 6/7-04 — Underskrift: Ivar Jonassen
Gjentas med blokkbokstaver: ~~Kristian Bech~~ IVAR JONASSEN — Telefon 55 91 36 05

Tiltakshaver

Navn: Ole Magnus Dybwad
Adresse: Midtunhaugen 180
Postnr: 5224 — Poststed: Nesttun
Organisasjonsnr: — Telefon (dagtid): 55127242
[X] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/sameie [ ] Off. virksomhet
E-postadresse: ole-magnus.dybwad@bkk.no
Dato: 23/6-04 — Underskrift: Ole M. Dybwad
Gjentas med blokkbokstaver: Ole Magnus Dybwad

© NBR nr 5174 Juli-2003

Vedlegg nr: A- 1 | Kommunens saksnr:

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
43		01		

Adresse: Midtunhaugen | Postnr: 5224 | Poststed: Nesttun

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved - | X-koordinat: | Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☑ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner

Vedlegg nr B -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr E - tegning

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☑ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: P.5.537.00.00

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: byggeområder, bl.a boligformål — Tillatt grad av utnytting: ikke oppgitt

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet beskriv: Uendret formål, dvs boligformål.

Oppmålt tomt

☑ Ja ☐ Nei — Tomteareal:

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	1½ + U.etg.	-	
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	-	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	210 m²	17 m²	227 m²
Bebygd areal (NS 3940)	90 m²	- m²	90 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: -

Vis beregning av grad av utnytting

Da det i reguleringsbestemmelsene ikke er angitt utnyttelsesgrad og da tiltaket gjelder innbygging av takterrasse med marginal endring i utnyttelse, er det ikke beregnet utnytting.

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: | Nabogrense: uendret | Vegmidte: uendret | Annen bygning: uendret

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☑ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☑ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I -

© NBR nr 5175 Juli-2003

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

			Vedlegg nr
Grunnforhold pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Miljøforhold pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☐ Ja ☑ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

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

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv: Tiltaket berører ikke vannforsyning eller avløp.

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei; Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☑ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode: 131

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

© NBR nr 5175 Juli-2003

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyrlandbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og bibliotekbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/bibliotekbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
C-1	

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
Bergen Kommune

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	753		01

Eiendommens adresse: Midtunhaugen 180

Postnr	Poststed
5224	Nesttun

Eier/fester: Ole Magnus Dybwad, Nina Dybwad

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhengning mot veg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Dispensasjoner
- ☒ Annet — Beskriv: Innbygging av takterrasse

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 -	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Perspektiv arkitekter

Ansvarlig søkers postadresse: Statsm. Michelsensv.68, 5231 Bergen

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Bergen Rådhus

Kommunens adresse: Rådhusgt. 10 5014 Bergen

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Nesttun	23/6-04	

© NBR nr 5155 Juli-2003

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	753		01

Adresse: Midtunhaugen 180, 5224 Nesttun

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	749		

Adresse: Midtunhaugen 218

Postnr: Bergen Poststed: Nesttun

Personlig kvittering for mottatt varsel
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Randi Bosdal Freuchen, Sigurd Freuchen

Adresse: Midtunhaugen 218

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun Poststedets reg.nr:

Dato: 22.06.04 Sign: Sigurd Freuchen

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	752		01

Adresse: Midtunhaugen 182

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Eirik Nesse

Adresse: Midtunhaugen 182

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun Poststedets reg.nr:

Dato: 22/6.04 Sign:

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	752		02

Adresse: Midtunhaugen 226

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Eva Olsvold Nilsen, Tage Alsaker Nilsen

Adresse: Midtunhaugen 226

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun Poststedets reg.nr:

Dato: Sign: RR581244035NO

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	754		01

Adresse: Midtunhaugen 178

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Sturle Kalstad, Beate Lode

Adresse: Midtunhaugen 178

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun Poststedets reg.nr:

Dato: 22/6 Sign: Sturle Kalstad

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	754		02

Adresse: Midtunhaugen 222

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Bjarte N. Thorgersen

Adresse: Midtunhaugen 222

Postnr: 5224 Poststed: Nesttun Poststedets reg.nr:

Dato: Sign: RR581244049NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2 - to Sign:

BERGEN SANDVIKEN A/S 24.06.04

© NBR nr 5155 Juli-2003

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	753		01

Adresse: Midtunhaugen 180, 5224 Nesttun

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	696		

Adresse:

Postnr / Poststed: Bergen

Personlig kvittering for mottatt varsel
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Alfhild Midthun

Adresse: Midtunvn. 1D

Postnr / Poststed: 5224 Nesttun

Poststedets reg.nr:

Dato / Sign: 22/6 følge Fullmakt

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	696		

Adresse:

Postnr / Poststed:

Personlig kvittering for mottatt varsel
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Finn Meidell Midthun

Adresse: Elvenesvn. 42

Postnr / Poststed: 5223 Nesttun

Poststedets reg.nr:

Dato / Sign: 22/6 følge Fullmakt

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	696		

Adresse:

Postnr / Poststed:

Personlig kvittering for mottatt varsel
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Jan Midthun

Adresse: Midtunvn. 14

Postnr / Poststed: 5224 Nesttun

Poststedets reg.nr:

Dato / Sign: 22/6 Jan Midthun

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	696		

Adresse:

Postnr / Poststed:

Personlig kvittering for mottatt varsel
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Kjell Midthun

Adresse: Midtunhaugen 161

Postnr / Poststed: 5224 Nesttun

Poststedets reg.nr:

Dato / Sign: 22/6 følge fullmakt

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
43	696		

Adresse:

Postnr / Poststed:

Personlig kvittering for mottatt varsel
☒ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Mons Andreas Midthun

Adresse: Midtunvn. 6

Postnr / Poststed: 5224 Nesttun

Poststedets reg.nr:

Dato / Sign: 22/6 følge Fullmakt.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign

© NBR nr 5155 Juli-2003

Vedlegg nr F - 1 | Kommunens saksnr | Side 1 av 1

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan

etter plan- og bygningsloven

Til kommune: BERGEN

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr 43 | Bnr 753 | Festenr | Seksjonsnr 01 | Bygningsnr | Bolignr

Adresse Midtunhaugen | Postnr 5224 | Poststed NESTTUN

Foretak

Foretak: ÅRSTAD BYGG | Organisasjonsnr: 985721505

Adresse: LANDÅSLIEN 55B | Postnr: 5097 | Poststed: BERGEN

Telefon: 55280849 | Telefaks: 55280849 | Kontaktperson: HENNING DE JONGE | Mobiltelefon: 41659065

E-post adresse: de-jonge@frisurf.no

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse (PRO, KPR, UTF, KUT) og angi tiltaksklassene	Ansvarsområde: Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
Pro, KPr - Tiltakskl. 1	Prog. og utforming av bygningsmessige arbeider
Utf. Kut - Tiltakskl. 1	Utførelse av bygningsmessige arbeider.

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F -
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F -

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll:
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato 7/6-04 | Ikke relevant ☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak: PERSPEKTIV ARKITEKTER	Foretak: ÅRSTAD BYGG
Dato: 6/7-04 Underskrift: Ivar Jonassen	Dato: 07.06.04 Underskrift: H. de Jonge
Gjentas med blokkbokstaver: IVAR JONASSEN	Gjentas med blokkbokstaver: HENNING DE JONGE

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)

Dato | Underskrift

© NBR nr 5181-1 Juli-2003

Søknad om lokal godkjenning av foretak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 b, 97 og 98

Stempel

Vedlegg nr. F- 2

Kommunens saksnr.

Til kommune

BERGEN

Søknad om lokal godkjenning skal alltid vedlegges søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for hele eller deler av oppgaver det søkes om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Foretak

Navn – foretak/firma (iflg. registreringsbevis fra Brønnøysundregistrene)			Vedlegg nr.	Ant. ansatte
ÅRSTAD BYGG			F–	
Postadresse	Postnr.	Poststed		
LANDÅSLIEN 55B	5097	BERGEN		
Besøksadresse		Kommune		
SAMME		BERGEN		
Organisasjonsnummer (9 siffer)	Telefon	Telefaks	E-post	
985721505	55280849	55280849	de-jonge@frisurf.no	

Foretakets kontaktperson (vedrørende søknaden)

Tittel, navn		Mobiltelefon
DRIFTSLEDER HENNING DE JONGE		41659065
Telefon	Telefaks	E-post
55280849	55280849	de-jonge@frisurf.no

Tidligere lokal godkjenning

Har det vært søkt om lokal godkjenning i kommunen tidligere?

[x] Ja [ ] Nei

Hvis ja, oppgi kommunens saksnr.

Hvis nei, vedlegg dokumentasjon for formelle kvalifikasjoner, vitnemål m.v.

Kommunens saksnr.: 200408162/3

Vedlegg nr.: F–

Dokumentasjon av kvalifikasjoner

Foretaket erklærer at den faglige ledelse i foretaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) kapittel III for de ansvarsområder angitt i ansvarsoppgaven som ovenfor.
Kvalifikasjonene oppfylles på følgende måte:

	Utdanningsnivå hos foretakets ledere (hvor mange har følgende utdanning):		Praksis (her fylles inn antall år hos den i foretaket som har lengst relevant praksis)
a		Fag-/svennebrev	a
b		Mesterbrev/teknisk fagskole	b
c		Ingeniørhøyskole	c
d		Teknisk høyskole/universitet	d

Ved økt relevant utdanning, eller særlig kvalifiserende praksis, kan kravene til praksislengde reduseres. Tilsvarende kan kravene til utdanning reduseres ved særlig kvalifiserende praksis eller ved praksis av lengre varighet enn det som ellers kreves.

Beskriv

Følgende personer inngår i den faglige ledelse

Sentralt godkjent foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis

Vedlegg nr. F– 2

© NBR nr. 5159 12-2000

Egenerklæring om oppfyllelse av krav etter godkjenningsforskriften av 22. januar 1997 nr. 35, kap. 2

Foretaket har system i aktiv bruk som bl.a. omfatter:

- ☐ Organisasjonsplan som viser ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjonene blant foretakets faglige ledere. Det skal framgå i hvilken grad foretaket må benytte tilknytning av andre kvalifiserte foretak eller personer for å oppfylle plan- og bygningslovgivningen
- ☐ Identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen for gjennomføringen av oppdrag
- ☐ System for å identifisere, rette opp og hindre gjentakelse av avvik
- ☐ Styring av dokumenter

System for de enkelte funksjoner (SØK, PRO, KPR, SAM, UTF, KUT)

- ☐ Foretaket bruker system som ivaretar GOF § 8

System for kontroll

- ☐ Planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll innenfor godkjenningsområdet, enten som egenkontroll eller uavhengig kontroll
- ☐ Regelmessig gjennomgang av kontrollsystemet

Referanseprosjekt

Har det tidligere vært innsendt oversikt over referanseprosjekter? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, oppgi kun evt. nye referanseprosjekter.

Nedenfor regnes opp noen referanseprosjekter som dokumentasjon for foretakets praksis

Beskrivelse av ansvarsområder eller godkjenningsområder	Referanseprosjekt (adresse)	Faglig leder (navn)

Søknaden gjelder

Godkjenning av kompetansen som dekker foretakets ansvarsområde beskrevet i søknad om ansvarsrett av dato

Uriktig utfylt erklæring kan medføre:
- tap av lokal godkjenning (jf. forskriften § 20)
- tap av sentral godkjenning (jf. forskriften § 27)

Meddelelse av uriktige opplysninger ovenfor offentlige myndigheter – inklusive opplysninger som gir et uriktig inntrykk av faktum – og medvirker til dette, vil kunne rammes av straffeloven § 166.

Erklæring og underskrift

Vi bekrefter at alle opplysninger i denne søknaden er korrekte.

Foretakets navn	Underskrift
ÅRSTAD BYGG	
Sted: Bergen Dato: 07.06.04	

© NBR nr. 5159 12-2000

Kontrollerklæring

Vedlegg nr: G- 1

kommunens saksnr:

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune: Bergen

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
43	753		01		

Adresse: MIDTUNHAUGEN 180 — Postnr: 5224 — Poststed: NESTTUN

Foretak

Foretak: Årstad Byss — Organisasjonsnr: 985721 505

Adresse: Landåslien 55 b — Postnr: 5097 — Poststed: Bergen

Telefon: 55280849 — Telefaks: 55280849 — Kontaktperson: Henning de jonge — Mobiltelefon: 41659065

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KPr - Kut , Pro - KPr

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 07.06.04

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:

Sjekklister IHHT. Bedriftens eget system

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
07.06.04	H. de J.	HENNING DE JONGE

© NBR nr 5149 Juli-2003

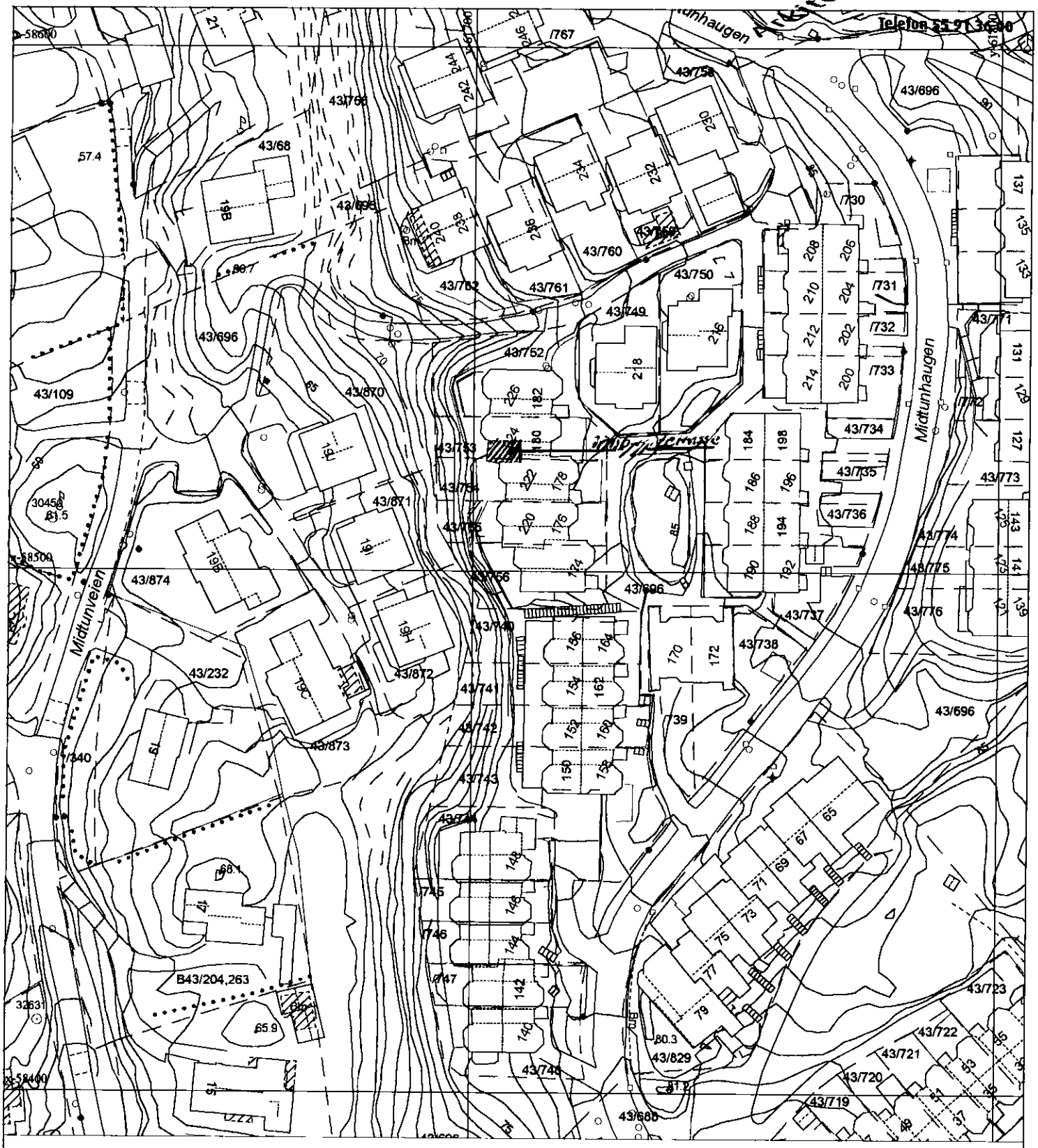
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

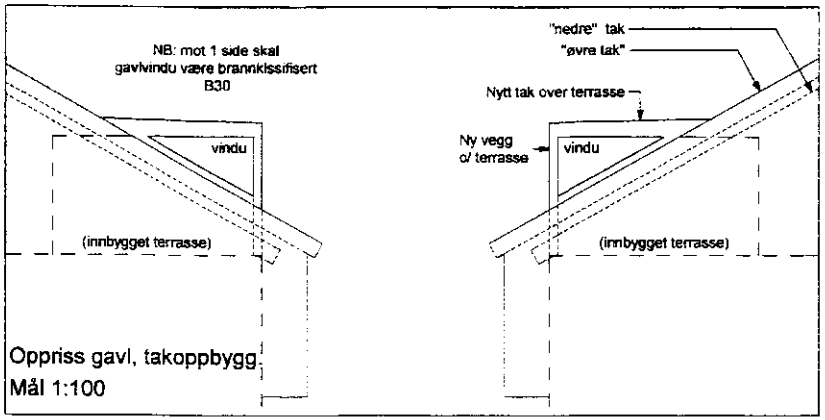
Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 06.07.2004

Adresse: MIDTUNHAUGEN 232
Gnr/Bnr/Fnr: 43/752/0
GABareal: 454 m²
Kartareal: 454 m²

N



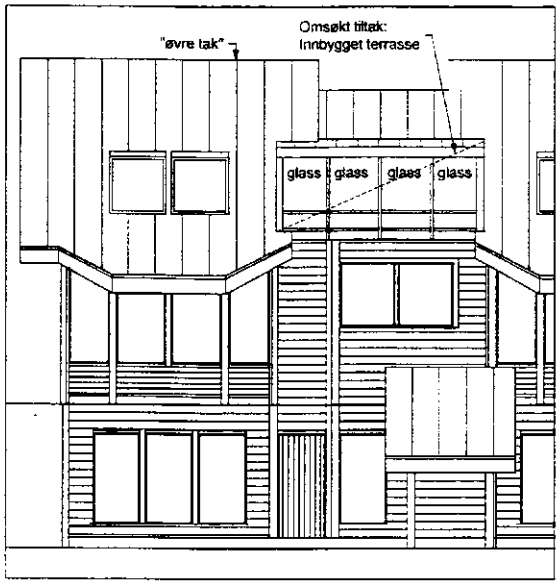
Bygning, tak Terrasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/bruksnr.
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	· 19,4 Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Trig-, polygon-, høydepunkt



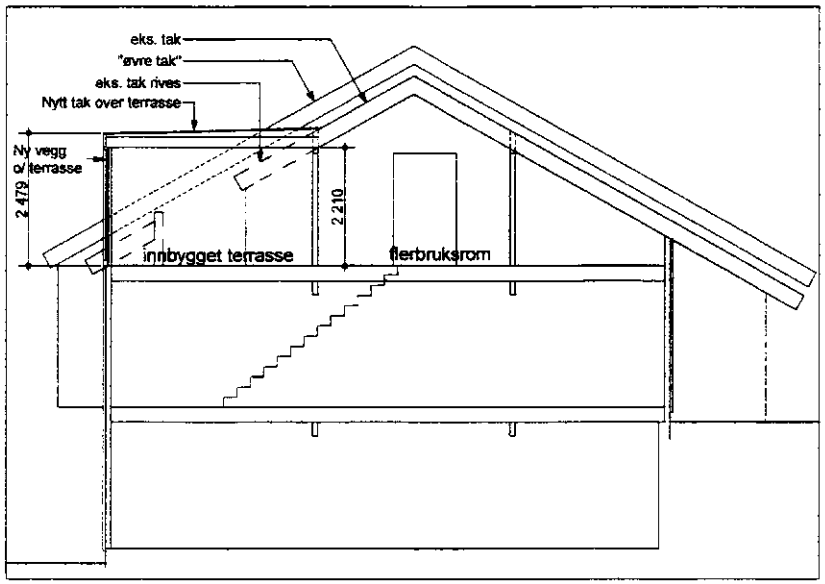
Oppriss gavl, takoppbygg.
Mål 1:100



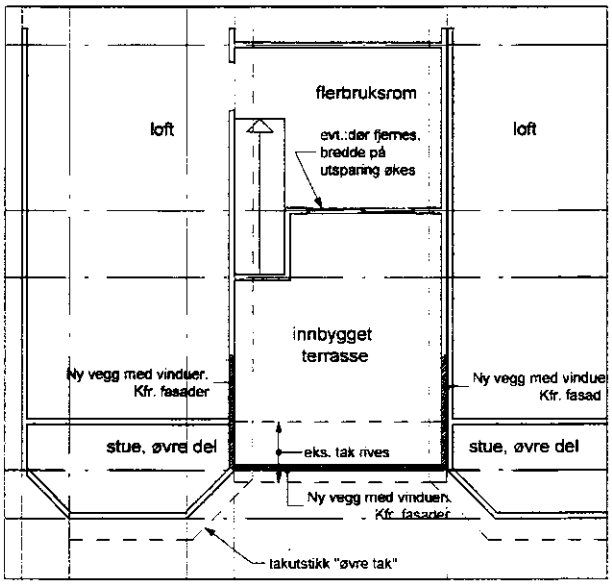
Innbygging av eksisterende takterrasse. Fasadeoppriss hele husrekken. Mål 1:200



Innbygging av eksisterende takterrasse
Utsnitt av fasade.Mål 1:100



Innbygging av eksisterende takterrasse
Snitt. Mål 1:100



Innbygging av eksisterende takterrasse
Planutsnitt 2. etasje. Mål 1:100

Perspektiv Arkitekter as
Tlf: 55 91 36 00
Faks: 55 91 12 11
Mob: 95 99 66 46
Statsm.Michelsensvei 68
5231 Paradis

C	
B	
A	

prosjekt: Bolig Midtunhaugen
Innbygging av eksist. takterrasse

tegning: Plan,snitt, fasade

x-ref:

dato:	tegn.:	kontr:	målestokk:
28.05.04	KB	KB	1:100/200

tegnings-status: søknad

tegn.nr: 223-400

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

NY-HUS A/S
OSVEIEN 142
5050 NESTTUN

Arkiv 5210
Deres søknad av 09.05.88 Vår ref. Snr 897180 Bergen, 28.7.1994

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:MIDTTUNHAUGEN B - J
Eiendom: 0-0043-0755-0756-0752-0753-0754

Byggherre :NY-HUS A/S
Adr.: OSVEGEN 142

Ansvarsh. :NYDAL ØYVIN
Adr.: OSVEGEN 142

Arbeidets art: NYBYGG
Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 14.05.88
Byggetillatelse gitt.....: 02.08.88

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Rune Birkeland
bygn.inspektør

Perspektiv Arkitekter AS
Statsm.Michelsensvei 68
5231 PARADIS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200410180/21 TEMO	NYBY–5210	19.11.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 43 Bnr 753
Tiltakets adresse	:	MIDTUNHAUGEN 180
Tiltakets art	:	Fasadeendring Rekkehus
Tiltakshaver	:	Ole Magnus Dybwad

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 17.11.08.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

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

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200410180.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Malvin Klementsen
Gruppekoordinator

Terje Moe
saksbehandler

Kopi: Ole Magnus Dybwad, Midtunhaugen 180, 5224 Nesttun

Ordre: **96087**

Eiendom: **4601-43/753/0/1**
Midtunhaugen 180
5224 Nesttun

K46010012 Bygningstegninger

ANDA.RAMSOY@BERGEN.KOMMUNE.NO, 24.07.2026 14:16:
Oppdateres
ok

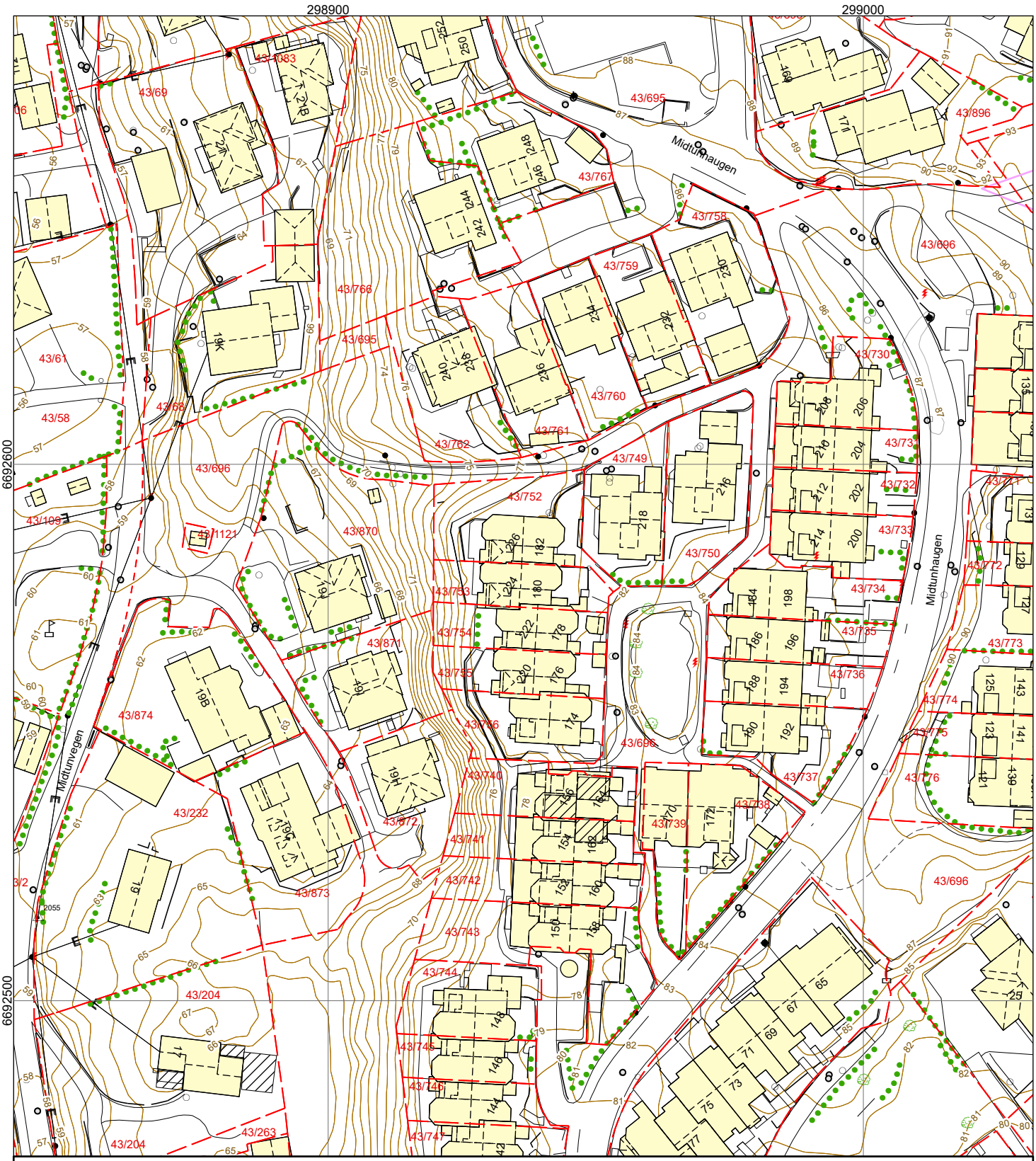
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 27.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/753/0/0
Adresse: Midtunhaugen 180 m.fl.

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 byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 27.07.2026

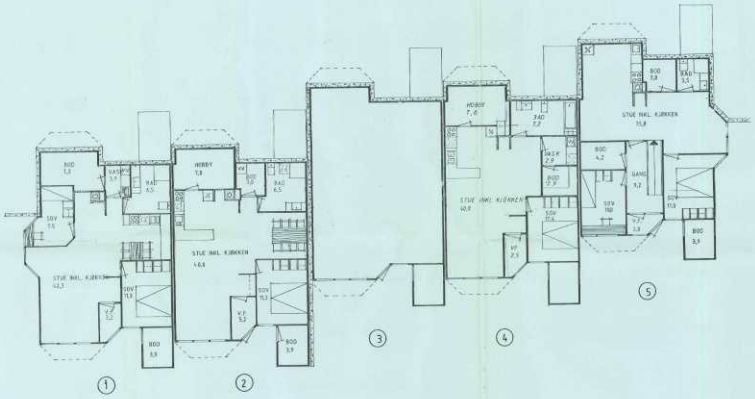
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/753/0/0
Adresse: Midtunhaugen 180 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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



NB!

- LEILIGHETENE 2 3 HAR SAMME PLANLØSNING

NR.	REVISJON	DAT.	SIGN.

PROSJEKT/NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN FELT B

NY-HUS
A.S.

OSVEGEN 142
5650 NESTTUN
TELF. 101700

TEGN.

ARK. G.SOLTVEDT

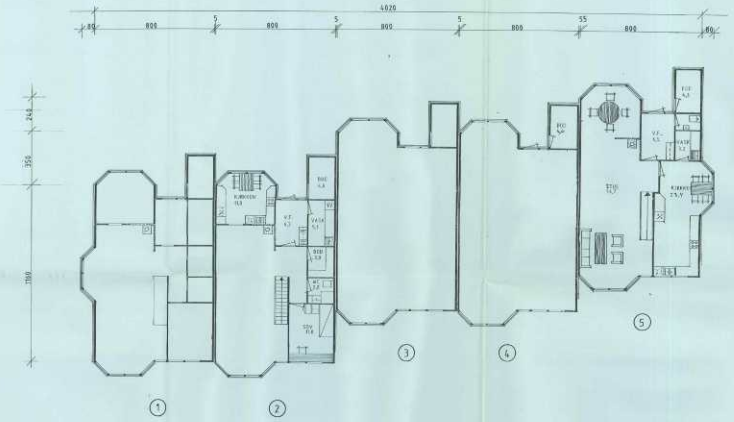
GNR.	BNR.	PARSELL
		J

TEKST:

PLAN
SOKKELLEILIGH. 1:100

TEGN NR.	ANT.

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Bestillers
16 MAI 1995
Gnr. 88/180



NB!

- LEILIGHETENE 1,2 og 3.V HAR SAMME PLANLØSNING 1.ETG.

NR.	REVISJON	DAT.	SIGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN FELT B

NY-HUS A.S.

OSVEIEN 14.2
5050 NESTTUN
TELF. 101700

TEGN.

ARK.

G. NR.	B. NR.	PARSELL
		1

TEKST: PLAN 1.ETG.

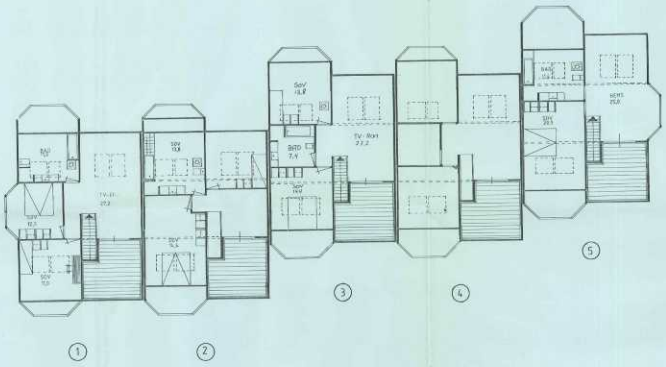
MÅL: 1:100

REKKE 1

KOMMUNALTEKNISK GODKJENT
16 MAI 80

TEGN. NR. 5871-10

ANT.:



NB!

- LEILIGHETENE 3 og 4 HAR SAMME PLANLØSNING 2.ETG.

NR	REVISJON	DAT.	SGN.
1	Div. endringer	16.11.78	

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN FELT B

NY-HUS A.S.

OSVEIEN 142
5050 NESTTUN
TELF. 101700

TEGN.

ARK.

G.NR. | B.NR. | PARSELL 3

TEKST: PLAN 2.ETG. REKKE J

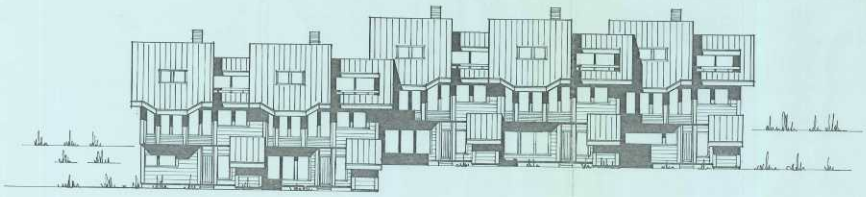
MÅL: 1:100

KONSESJONSVURDERING
BYGGESAKSAVD.
16 MAI 1978
Gnr. 58 / 150

TEGN. NR. | ANT.



FASADER MOT ØST.



FASADER MOT VEST.

NR.	REVISJON	DAT.	SIGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTTUN.

FELT B.

NY-HUS A.S.

OSVEGEN 142.

5050 NESTTUN

TLF. 10 17 00

TEGN.

ARK. G.SOLTVEDT

G.NR.	B.NR.	PARSELL
43		1.

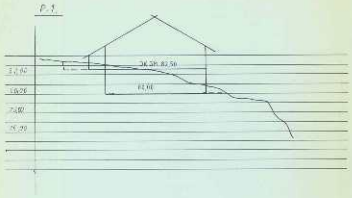
TEKST: FASADER

MÅL: 1:100

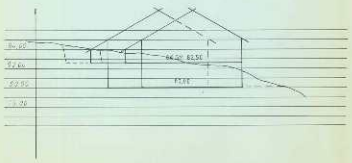
TEGN.NR. 706 – 1 – 1.

ANT.

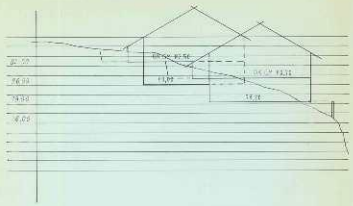
P-1.



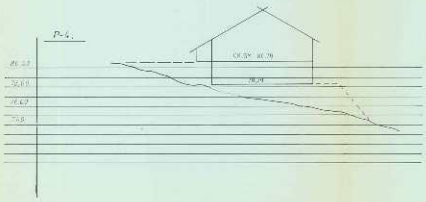
P-2.

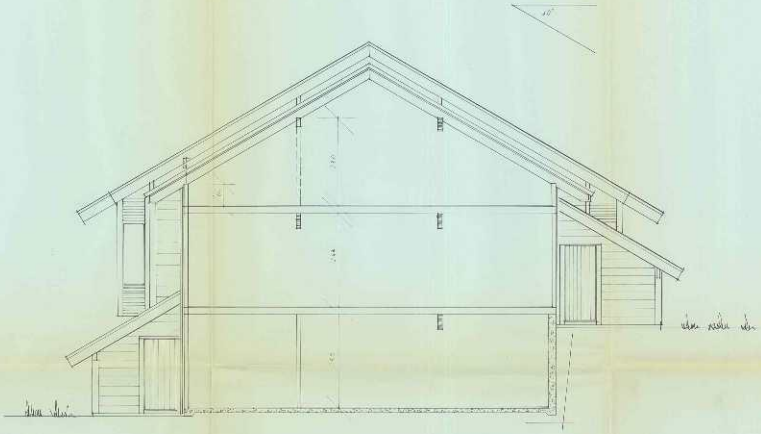


P-3.



P-4.





SNITT 1:50

BERGEN KOMMUNE
KLASSIFISERING
10 2188 587158
BYGGEFORSKRIFTENE

NR.	REVISJON	DAT.	SIGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTTUN.

Felt B.

NY-HUS A.S.

OSVEGEN 142.

5050 NESTTUN

TLF. 10 17 00

TEGN.

ARK. G.SOLTVEDT

G.NR.	B.NR.	FARGELL.
43.	2.	3.

TEKST: PROFILER SNITT

MÅL: 1:200 1:50

TEGN. NR.: 706 - 1 - 6

ANT.:

Vedtekter for Midtunhaugen Velforening

Oppdatert 21.01.2026

§ 1 Eier av bolig/boligseksjon har plikt til å være medlem iht. paragraf 6 i kjøpskontrakt. Kjøper får bruksrett til privat felles vei, vann og kloakkanlegg som er opparbeidet, og skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne. Unntak:Husnummer 250-288 har egen privat kloakkpumpe, gårds- og bruksnummer 43/815,43/814,43/813,43/812 og 43/811 drifter dette, og er ikke med i vedlikehold av kloakkanlegg for velforeningen.Med eier i disse vedtektene menes gårds- og bruksnummer. Ved salg av bolig er selger pliktig til skriftlig å informere styret og forretningsfører om eierskiftet.

§ 2 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst 3 og høyst 5 medlemmer: leder, nestleder og styremedlemmer. Representantene velges for en periode på to år. Med frafall kan styret supplere med ett eller flere medlemmer ved behov. Det skal tilstrebes at en del av styret er på valg hvert år, slik at tre av styremedlemmene velges det ene året, og de to resterende er på valg påfølgende år. Eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når denne sitter i styret. Styret mottar etterskuddsvis styrehonorar for sitt arbeid. Styremedlemmer fordeler honoraret innbyrdes og leder skal som utgangspunkt få tildelt et beløp som ligger høyere enn øvrige medlemmer i styret for sitt ekstra arbeid. Størrelsen på honoraret fastsettes av årsmøtet.

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer. Under fellesareal inngår ikke garasjeanlegg og kloakkpumper, som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold av fellesareal. Med vedlikehold av vei menes å holde privat vei i forsvarlig stand jmf. vegloven paragraf 54, uavhengig av hvem som er grunneier. Inkluderer og naturlige stikkveier på haugen.Budsjettet styrer hva velforeningen har av midler, og det skal etterstrebes å ha en vedlikeholdsplan til enhver tid.

§ 4 Hver eier plikter å bære sin del av utgiftene til driften av velforeningen, innenfor det ansvarsområde vedtektene beskriver. Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøtet, og fastsetting av kontingenten er gjeldende fra 1. februar påfølgende år. Den som står som juridisk eier av boligen 1. februar er juridisk eier av fakturaen.

§ 5 Styret avholder møter etter innkalling fra leder. Det skal som minimum avholdes ett møte i kvartalet. Styret utfører sine gjøremål iht. fullmakter fra fellesmøter/årsmøtet. Styreleder og et styremedlem i fellesskap har signaturrett og prokura. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter til dekning av velforeningens primære gjøremål, jfr. §3.

Styret gjennomfører årsmøtet innen utgangen av juni. Styret kan innkalle til fellesmøter når de finner dette nødvendig eller når minst 20% av medlemmene krever det. Ved avstemminger i styret har hver styrerepresentant en stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Styremedlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet, danner en valgkomité i forkant av årsmøtet.

Valgkomitéen sitt arbeid er å forsøke å rekruttere et tilsvarende antall medlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet.

§6 Varsel om årsmøte eller fellesmøte skal skje med minst 14 dagers varsel. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet må rettes skriftlig til leder innen en dato som fastsettes av styret. Saker som skal behandles på årsmøtet må gjøres tilgjengelig senest ti (10) dager før årsmøtet. Melding om denne fristen skal sendes skriftlig til medlemmene minst 14 dager på forhånd.

Årsmøtet/fellesmøtet er beslutningsdyktig med de medlemmene som er til stede. Ved valg og eventuelle avstemninger har hver eier boligenhet en (1) stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Avgjørelser som endrer bruken av fellesareal, skal treffes av årsmøtet/fellesmøtet. Forslag til endringer skal være utstedt sammen med innkalling.

Alle beslutninger skjer med alminnelig flertall. Vedtektsendringer kan imidlertid bare vedtas på årsmøtet og krever minst 2/3 flertall. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det. Bare medlemmer som har betalt kontingent har stemmerett på årsmøtet/fellesmøtet.

§7 Henvendelser rettes skriftlig til lederen.

§ 8 På årsmøtet skal behandles;

- Revidert regnskap
- Anvendelse av overskudd
- Vedlikeholdsplan
- Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
- Budsjettforslag, fastsettelse av medlemskontingent og styrehonorar.
- Valg til styret, jfr. §§ 2 og 6
- Andre eventuelle saker som fremgår av innkallingen

INNKALLING
ÅRSMØTE 2026 FOR MIDTUNHAUGEN VELFORENING

Onsdag
09. juni 2026 klokken 18.00

Sted: Eventus Midtun Barnehage, Midtunhaugen 179, 5224 Nesttun

Dagsorden:

1. Åpning av møtet med valg av referent og ordstyrer
2. Godkjenning av årsmøteinnkalling
3. Årsberetning 2025
4. Godkjenning av regnskap 2025- meddelelse av ansvarsfrihet for styret
5. Budsjett for 2026
6. Fastsettelse av medlemskontingent
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Valg til styret
9.Vedlikeholdsplan

Alle aktuelle dokumenter (utfyllende informasjon om innkomne saker, regnskap, budsjett osv.) vil bli publisert på www.midtunhaugen.no.

Styret gjør oppmerksom på at et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med én (1) fullmakt. Se skjema på baksiden.

Vi gjør oppmerksom på at det vil være et begrenset antall sakslister tilgjengelig på årsmøtet, og ber om at medlemmene selv tar med utskrifter til dette.
I år skal det velges 1 ny person til styret.

Det er ikke meldt inn saker til styret som skal besluttes på årsmøtet, vi ønsker likevel at så mange som mulig deltar.

Velkommen til årsmøtet!
Hilsen Styret

Fremlegging av skriftlig fullmakt

Midtunhaugen Velforening

&6
Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Klipp av – leveres på årsmøte_____

Årsmøte, i Midtunhaugen Velforening

Navn: _____hus nr/seksjon nr: _____

seksjonseier

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøte. Jeg gir derfor min fullmakt på vegne av meg, til å avgi min stemme:

☐

☐

For alle saker

For sak nr

_____

Navn med blokk bokstaver: _____husnr/ seksjon nr:: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

6. Saker til årsmøte 2026, innmeldt fra styret.

6. Andre saker (styrets saker/innkomne saker)

Ingen saker er meldt inn til årsmøtet

Midtunhaugen Velforening

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	351 935	352 965	350 000	351 200
Andre inntekter	3	37 319	0	8 000	0
Sum inntekter		**389 254**	**352 965**	**358 000**	**351 200**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	6 000	0	0
Styrehonorar	4, 5	30 000	30 000	30 000	30 000
Andre driftskostnader	6	161 582	153 463	141 500	152 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 275	1 028	155 000	151 000
Vedlikehold	8	54 348	235 610	72 000	137 000
Forretningsførsel		31 493	29 173	31 000	37 500
Andre konsulenthonorarer		0	0	16 500	50 000
Forsikring		4 647	4 422	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**283 346**	**459 697**	**451 000**	**562 500**
Driftsresultat		**105 908**	**-106 732**	**-93 000**	**-211 300**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		24 791	24 830	0	15 000
Andre renteinntekter		166	463	0	0
Sum finansinntekter		**24 957**	**25 293**	**0**	**15 000**
Resultat av finansposter		**24 957**	**25 293**	**0**	**15 000**
Resultat		**130 866**	**-81 439**	**-93 000**	**-196 300**
Til/fra annen EK		130 866	-81 439	0	0
Sum disponeringer		130 866	-81 439	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		6 308	5 922
Andre fordringer		42 483	25 200
Sum fordringer		**48 791**	**31 122**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		559 356	423 325
Sum bankinnsk. og kontanter		**559 356**	**423 325**
Sum omløpsmidler		**608 147**	**454 447**
SUM EIENDELER		**608 147**	**454 447**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		505 477	374 611
Sum opptjent egenkapital		**505 477**	**374 611**
SUM EGENKAPITAL		**505 477**	**374 611**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		41 900	19 803
Leverandørgjeld		30 130	30 033
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld		640	0
Sum kortsiktig gjeld		**102 670**	**79 836**
SUM GJELD		**102 670**	**79 836**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**608 147**	**454 447**

Bergen,
Styret for Midtunhaugen Velforening

Siv Vikestrand Asphaug
Styrets leder

Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen
Styremedlem

Øistein Jahn
Styremedlem

Leiv Arthur Eriksen
Styremedlem

Ole Sverre Myklebust
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	350 035	349 965	350 000	347 200
3815	Dugnadsinnbetalinger	1 900	3 000	0	4 000
Sum felleskostnader		**351 935**	**352 965**	**350 000**	**351 200**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3885	Andre inntekter	37 319	0	8 000	0
Sum andre inntekter		**37 319**	**0**	**8 000**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5333	Styrehonorar veldedige organisasjoner	30 000	30 000	30 000	30 000
Sum styrehonorar		**30 000**	**30 000**	**30 000**	**30 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5903	Gaver til beboere	289	0	0	0
6326	Snømåking og salting	133 520	127 621	120 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	18 571	14 431	18 000	20 000
6336	HMS	0	6 030	0	6 500
6391	Diverse serviceavtaler	6 280	0	0	0
6800	Kontorkostnader	0	0	0	500
6860	Kursutgifter	0	1 000	1 000	1 000
6940	Porto	200	1 173	500	1 500
7770	Bankgebyr	33	53	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 910	0	0
7782	Kostnader bomiljø	815	1 246	2 000	2 500
Sum driftskostnader		**161 582**	**153 463**	**141 500**	**152 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	203	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	154 000	150 000
6553	Abonnement og lisenser	1 275	825	1 000	1 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 275**	**1 028**	**155 000**	**151 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	54 348	233 832	70 000	135 000
6614	Vedlikehold maling	0	1 778	2 000	2 000
Sum vedlikehold		**54 348**	**235 610**	**72 000**	**137 000**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**374 611**	**456 050**
Periodens resultat	130 866	-81 439
Endring i disponible midler	**130 866**	**-81 439**
Disponible midler 31.12.	**505 477**	**374 611**

Dokumentet er elektronisk signert

319 - Årsregnsk...

Name	Date
Eriksen, Leiv Arthur	**2026-05-12**

Identification

Eriksen, Leiv Arthur

Name	Date
Jahn, Øistein	**2026-05-05**

Identification

Jahn, Øistein

Name	Date
Asphaug, Siv Vikestrand	**2026-05-06**

Identification

Asphaug, Siv Vikestrand

Name	Date
Hetleøen, Emilie Lærum Roll-Lund	**2026-05-18**

Identification

Hetleøen, Emilie Lærum Roll-Lund

Name	Date
Myklebust, Ole Sverre	**2026-05-12**

Identification

Myklebust, Ole Sverre

Signicat

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i

Midtunhaugen Velforening

2026

Sted: Eventus Midtun Barnehage, Midtunhaugen 179, 5224 Nesttun

Dato: **9. juni 2026 klokken 18.00 -19.00**

Møtet ble åpnet av: Siv Vikestrand Asphaug

Til stede fra styret: Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen, Ole Sverre Myklebust, Øistein Jahn, Leif Arthur Eriksen og Siv Vikestrand Asphaug

1. Åpning av møte med valg av referent og ordstyrer

a) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Siv Vikestrand Asphaug

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

b) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

c) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	7
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	7

2. Godkjenning av årsmøteinnkalling

d) Godkjenning av innkalling til årsmøtet

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

e) **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

3. Årsberetning 2025

Årsberetning fra styret for 2025, men ble forespurt om det var noen som hadde kommentarer. En rapport som gir et innblikk på aktivitet styret har jobbet med i året som har gått, finnes tilgjengelig for medlemmene på velforeningens hjemmeside.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

4. Godkjenning av regnskap 2025 - meddelelse av ansvarsfrihet for styret

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026, med meddelelse av ansvarsfrihet for styret. Henvist til at hele budsjetter er tilgjengelig på nettsiden til Midtunhaugen velforeningen. Gjennomgått årsregnskapet, med hvilke poster som har vært store og hvorfor.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

5. Budsjett for 2026

Fortalt om årets budsjett, påbegynte prosjekter og negativt budsjett på 200 000 kr.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

6. Fastsettelse av medlemskontigent

Forslag: Kr. 2.800
Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

7. Fastsettelse av styrehonorar

Forslag: Kr 30.000
Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

8. Valg av styre

Forslag til kandidater:
Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen, Siv Vikestrand Asphaug, Leiv Arthur Eriksen og Øistein Jahn

Ole Sverre Myklebust trer ut av styret

Vedtak: **Enstemmig vedtått**

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlemer)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Siv Vikestrand Asphaug	2024-2026
Styremedlem	Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen	2024-2026
Styremedlem	Leif Arthur Eriksen	2025-2027
Styremedlem	Øistein Jahn	2025-2027

Underskrifter:

Møteleder

Siv Vikestrand Asphaug

Ole Sverre Myklebust

Protokollunderskriver

Siv Vikestrand Asphaug

Protokollunderskriver

Ole Sverre Myklebust

Midtunhaugen 180

Nabolaget Midtun - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	12 min 1 km	
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km	
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km	
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km	
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	7 min 3 km	
Slåtthaug videregående skole 400 elever	22 min 1.7 km	
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 9.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Totlandsbru Linje 16E, 29, 70, 71, 741, 934	7 min 0.6 km	
Nesttun sentrum Linje 1	13 min 1.1 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 11.9 km	
Bergen Flesland	17 min	

BARNEHAGER

Eventus Midtun barnehage (0-6 år) 96 barn	3 min 0.2 km	
Midtunbråtet Doremi barnehage (0-5... 67 barn	11 min 0.9 km	
Espira Solknatten barnehage (1-6 å... 165 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Midtun	11 min
Meny Midtun	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	13 min
Apotek 1 Midtun	13 min
Nesttun Vinmonopol	13 min

SPORT

Midtun barnehage- ballbinge	5 min
Midtun skole	11 min
Spenst Nesttun	10 min
NEXT Midtun	13 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

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:
Midtunhaugen 180, 5224 Nesttun
Gnr. 43, Bnr. 753, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260187

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 958 95 788

E-post: marcus@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.
