PRIVATMEGLEREN
SYD

ESPELANDSVEGEN 201

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Espelandsvegen 201, 5258
BLOMSTERDALEN

BERGEN kommune

gnr. 107,107, bnr. 428,223, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 24.07.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3408 **Eiendomsverdi ref nr:** HN1209

Foretak: Henne Takst AS

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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com

909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

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

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1997.

Referansenivå: Boligen er oppført i 1997 og vurderes i hovedsak opp mot byggeskikk, materialbruk og krav som var normale på oppføringstidspunktet, med mindre annet følger av forskrift til avhendingslova eller særskilte forhold som gjelder våtrom, fukt, brann-/rømningsforhold og HMS.

Det må forventes at en bolig fra 1997 ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til blant annet energi, lufttetthet, ventilasjon, lyd, rekkverkshøyder, åpninger, våtromsutførelse og tekniske installasjoner. Dette er ikke alene å anse som avvik, med mindre det er registrert skader, funksjonssvikt, vesentlig slitasje, risikoforhold eller forhold som etter forskriftens mandat skal omtales særskilt.

Egenskaper:
En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering, lyd mm.
Eier opplyser at det ved oppussing i 2. etasje ble montert dobbel gips i tak og vegger for å begrense lyd, samt at vinduer i etasjen ble skiftet til 3-lags vinduer. Opplysningen er ikke kontrollert ved åpning av konstruksjoner, og lydteknisk effekt er ikke målt. Takrenner og nedløp er opplyst skiftet i 2022 på hus, garasje, vedskjul og dukkehus.

Konklusjon / vurdering:
Enebolig med med gjennomgående normal standard. Boligen er gjennom tiden blitt gradvis modernisert og det er utført vedlikehold og utskiftinger ved behov.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er foretatt en enkel visuell vurdering av åpenbare forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen.
Det er registrert rekkverkshøyde på ca. 90 cm og åpninger på ca. 12–13 cm. Forholdet må sees i lys av boligens byggeår 1997. Løsningen kan være i samsvar med utførelse/byggeskikk fra oppføringstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for rekkverkshøyde og åpninger.

Merknad – radonmåling / radonsikring
Eier opplyser at radonkart viser lav aktsomhetsgrad i området.
Det er ikke fremlagt radonmåling for boligen. Aktsomhetskart er et overordnet kartgrunnlag og erstatter ikke måling i boligen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling for boligen. Det er heller ikke utført radonmåling som del av denne tilstandsrapporten. Boligens faktiske radonnivå er derfor ikke kjent eller verifisert av takstmannen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er oppført med radonsperre, radonbrønn, radonsug eller andre radonreduserende tiltak. Det er derfor ikke kjent om det foreligger bygningsmessige tiltak mot radon, eller om eventuelle slike tiltak har tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Radon kan ikke vurderes sikkert uten særskilt måling utført over tid i henhold til gjeldende måleprosedyre. Eventuelle radonforekomster, behov for tiltak eller kostnader knyttet til radon kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er behov for avklaring av radonnivå, anbefales radonmåling utført i henhold til gjeldende anbefalinger.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente

Beskrivelse av eiendommen

tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.

Enebolig - Byggeår: 1997

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med parkett, flis og belegg (teknisk rom), tregulv (bad oppe)

Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, tapet og flis
Himlinger består av malte overflater og MDF panel

Innvendige dører:
Hvite profilerte dører innvendig i boligen

VÅTROM Gå til side

1.etasje:

Areal: 2 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og mdf panel i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

-Vannbåren varme i gulv
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2017
-Dokumentasjon foreligger ikke.
-Arbeider er utført av eier selv

Areal: 4 m²
Vaskerom med flis på gulvet, malte overflater på vegger og mdf panel i himling med led downlights
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Innredning med over og underskaper samt laminert benkeplate med utslagsvask.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke
-Nytt våtromsbelegg ble lagt i teknisk rom i 2022

Loft

Areal: 6,1 m²
Bad med flis og heltre gulv (for våtrom) på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedør i dusj, veggtoalett, badekar og baderomsinnredning med servant samt speil.

-Termostatstyrte varmematter i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2017
-Dokumentasjon foreligger ikke. Eier har noe bilder som ble tatt under oppføring av badet.
-Arbeider utført av eier

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/gass
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro
-Vinskap

Avtrekk via kjøkkenventilator med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet (ca 2014-2015)
Stoppekran i fordelerskap
Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon i boligen

Beskrivelse av eiendommen

Berg ventilasjon skal installere nytt balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning etter takstmanns befaring. Kanaler vil bli rengjort og anlegget innregulert.

Oppvarming:
Vannbåren varme i hele 1.etasjen iflg eier
Gulvvarme på bad loft
Peisovn for fast brensel i stue/kjøkken.

VVB:
Høiax varmtvannsbereder på 200L og 90L montert på teknisk rom

Sikringsskap er utstyrt med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

Eier opplyser at dokumentasjon på det elektriske anlegget vil bli fremlagt før salg. Det er også opplyst at BEA har utført elektriske arbeider i naustet, og at samsvarserklæring fra BEA foreligger.
Dette er en forenklet kontroll innenfor rammene av tilstandsrapporten. Takstmannen har ikke elektrofaglig autorisasjon, og det er ikke utført teknisk kontroll, målinger eller åpning av elektriske komponenter.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget i denne rapporten.
Konsekvens/tiltak:
Elektrodokumentasjon bør fremskaffes og fremlegges før salg.
Dersom fullstendig dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av registrert elektroforetak.

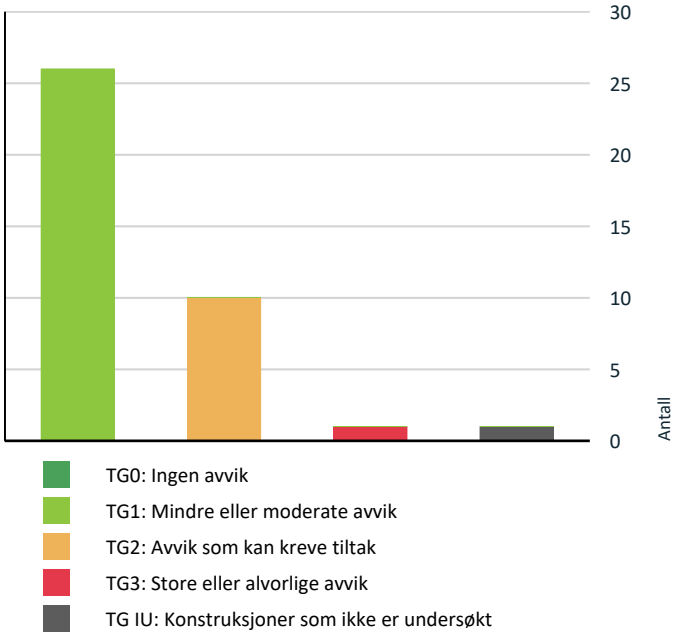
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

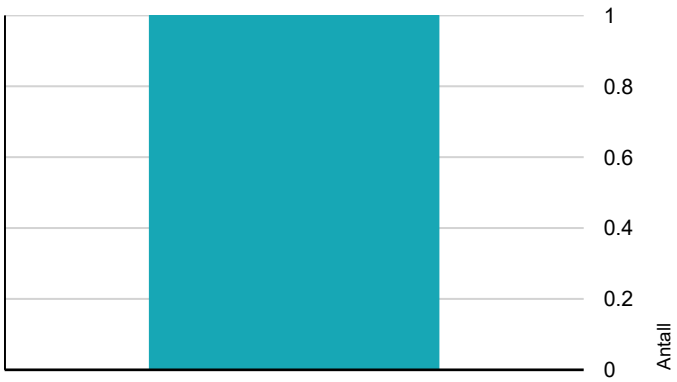
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** 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 - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert teglstein fra 2022, ifølge eiers opplysninger. Sutak og lekter ble ikke skiftet samtidig, men er opplyst vurdert å være i god stand ved arbeidene.

Taktekking er kontrollert visuelt fra bakkenivå og balkong.

Vurdering/avvik:
Taktekkingen fremstår som nyere. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik fra tilgjengelige kontrollpunkter.
Kontrollen er begrenset, da det ikke er foretatt nærkontroll på takflaten. Undertak, lekter, lufting, beslag og gjennomføringer er ikke fullstendig kontrollert.

TG1 er satt på bakgrunn av nyere taktekking fra 2022, uten registrerte synlige skader eller vesentlige avvik fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Tiltak:
Normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av tak, renner, nedløp og beslag anbefales.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i svart plast og er opplyst/registrert fra 2022
Det er ikke montert snøfangere på alle takflater. Eier opplyser at det ikke er normale ferdselsarealer under aktuelle takflater hvor snø-/isras kan falle ned. På bakgrunn av dette vurderes forholdet ikke som et konkret avvik på befaringsdagen. Behov for snøfangere bør likevel vurderes dersom bruk av utearealer, inngangssoner eller ferdselsmønster endres.
Skorstein over tak er beslått.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for full kontroll.

Vurdering/avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er ikke kontrollert i sin helhet, da konstruksjonen er lukket. Undertak/sutak, isolasjon, lufting og skjulte deler av konstruksjonen er derfor ikke fullstendig vurdert.

TG-grunnlag:
TGIU er satt på bakgrunn av at takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for full kontroll.

Tiltak:
Ved fremtidige arbeider på tak eller himlinger bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig kledning.

Eier opplyser at lokale områder med behov for rengjøring/overflatebehandling skal vaskes/males før overtakelse.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass i malte tre/alu belagte karmer fra 2017
Vinduer med 3-lags glass i malte tre/alu belagte karmer fra 2025 og 2023

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er registrert Velux takvindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 1997.
et er også registrert vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra byggeår i entré/trapp

Vurdering av avvik:
• Vinduene har alder og noe slitasje. Takvinduer er særlig utsatt for værbelastning, og alder gir usikkerhet knyttet til pakninger, beslag og videre restlevetid.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på Velux takvindu/vinduer fra byggeår, samt registrert mindre slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduer og takvinduer bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes ved behov. Evt fremtidig lokale utskiftinger kan ikke utelukkes

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Loft:
Balkongdør med 2-lags glass i malt tre/alu belagt karm fra 2017

1.etasje:
Svart glatt ytterdør ytterdør med 3-lags glass fra 2015

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

På vaskerommet er det balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra byggeår. Det er registrert utvendig slitasje og noe rust på skruer/beslag ved karm. Døren er noe mer værutsatt grunnet nærhet til sjø.

Det er også registrert 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra byggeår, med tilsvarende alder og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Dørene har alder og noe utvendig slitasje. Malte tredører krever jevnlig vedlikehold, særlig i værutsatte områder.
TG2 er satt på bakgrunn av alder på balkongdører fra byggeår, utvendig slitasje og rust på enkelte skruer/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig. Beslag/skruer, pakninger og overflatebehandling bør følges opp.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra loftstuen er det utgang til en balkong på ca 7 m²
Rekkverkshøyde 0,90m

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting på ca 89 m² oppført i trevirke

INNVENDIG

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert peisovn fra Nordpeis i stue/kjøkken. Utvendig pipe er beslått.

Vurdering/avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ildsted på befaringsdagen. Full kontroll av pipe, røykløp og branntekniske forhold utføres normalt av feier/brannvesen.

TG1 er satt på bakgrunn av at det ikke ble registrert vesentlige synlige avvik ved tilgjengelige deler av ildsted/pipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp med håndrekke på 2 sider

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Merknad – skadedyr

Eier har opplyst om tidligere observasjon av skjeggkre/sølvkre. Det er også opplyst om tidligere museaktivitet i takkonstruksjon, men at det i ettertid er montert musebørste under kledning. Eier opplyser at det ikke er registrert mus etter dette.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt utover visuell kontroll på befaringsdagen. Ved ny aktivitet bør forholdet følges opp med egnet skadedyrfirma.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 2 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og mdf panel i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

-Vannbåren varme i gulv
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2019
-Dokumentasjon foreligger ikke.
-Arbeider er utført av eier selv

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Mdf panel i himling

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ujevn flis på toalettkasse vurderes som et lokalt overflate-/utførelsesavvik. Membran/tettesjikt bak fliser lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

TG2 er satt på bakgrunn av ujevn flis på toalettkasse, manglende dokumentasjon og at arbeidene er opplyst utført av eier selv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater og overganger bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig oppgradering bør flisarbeider og tettesjikt vurderes samlet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flis på gulv
Vannbåren varme i gulv
Fall er kontrollert fra terskel dør til slukrist.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Fallavvik innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert mot sluk. Det er ikke opplyst om lekkasjer eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk. TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik ved fallforhold på våtromsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Vann som blir liggende på gulv bør fjernes etter bruk. Fuger, overganger og terskelområde bør holdes under oppsyn. Ved modernisering må fall iht krav etableres

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med vannlås og klemring. Ved visuell kontroll fremstår membran/mansjett ført over klemring, og ikke klemt/ført under klemring. Arbeider er opplyst utført av eier selv, og dokumentasjon på membran, produkter og sluktilkobling er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Overgangen mellom sluk og membran er en viktig del av våtrommets fuktsikring. Når membran/mansjett fremstår ført over klemring, kan ikke utførelsen ved sluktilkoblingen vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om lekkasje eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av badet, men forholdet vurderes som et avvik ved sluk -/membrantilslutningen.

TG3 er satt på bakgrunn av registrert avvik ved overgang mellom sluk, klemring og membran/mansjett, hvor utførelsen ikke fremstår tilfredsstillende ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør vurderes nærmere av kvalifisert fagperson. Det må vurderes om lokal utbedring av sluk-/membrantilslutning er mulig. Ved eventuell utbedring bør sluk, membran/mansjett og gulvoppbygging vurderes samlet. Kostnader kan bli høyere dersom større deler av gulv/tettesjikt må åpnes.

Eier har fremlagt tilbud fra NSK Våtrom AS på kr 40 625 inkl. mva. for lokal utbedring av registrert forhold ved sluk/membran. Reservefliser er opplyst tilgjengelig. Takstmann har ikke vurdert tilbudets omfang utover fremlagt dokumentasjon, og det forutsettes at tilbudet dekker det registrerte avviket og at arbeidet utføres fagmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med foldedører i dusj, veggtoalett med innbygget sisterne og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dusjdører som tar i innredning/sisterne vurderes som et lokalt funksjons-/utførelsesavvik.

TG2 er satt på bakgrunn av at dusjdører tar i innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dusjdører kan ikke utbedres grunnet plassmangel. Dusjhjørne er opplyst etablert som 70 x 70 cm løsning for å utnytte rommets størrelse. Eier opplyser at dusjen i liten grad/ikke har vært benyttet av nåværende eier, og at rommet primært er brukt som toalettrom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk m/pigg ble utført på teknisk rom via åpning i vegg

Fuktsøk m/pigg ble utført, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at fuktsøk m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Det ble ikke boret nytt hull, da konstruksjonen var tilgjengelig for kontroll via eksisterende åpning i vegg fra teknisk rom. Fuktmåling/fuktsøk ble utført i tilgjengelig konstruksjon via denne åpningen. Kontrollpunktet vurderes som relevant for tilstøtende konstruksjon mot våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 4 m²

Vaskerom med flis på gulvet, malte overflater på vegger og mdf panel i himling med led downlights

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin. Innredning med over og underskaper samt laminert benkeplate med utslagsvask.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte overflater på vegger og mdf panel i himling med led downlights

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har originale fliser som er malte. Det er registrert noe fall, men kontrollen er begrenset grunnet innredning.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har alder og malte flisoverflater. Dette gir usikkerhet rundt opprinnelig gulvoppbygging og tettesjikt samt begrenset kontroll.
TG2 er satt på bakgrunn av alder/originale fliser, malte flisoverflater, manglende dokumentasjon og begrenset kontroll av gulv/fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Gulv, fuger og overganger bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig oppgradering bør gulvoppbygging, fall, sluk og tettesjikt vurderes samlet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er plassert under innredning. Kontroll er kun utført via bilde/visuell observasjon. Dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluktilkobling er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Slukets plassering gir begrenset kontrollmulighet. Når dokumentasjon ikke foreligger, kan utførelse av tettesjikt og sluktilkobling ikke verifiseres.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontroll av sluk grunnet plassering under innredning.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Sluk bør holdes tilgjengelig for kontroll så langt dette er praktisk mulig.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Innredning med over og underskaper samt laminert benkeplate med utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk m/pigg ble utført på teknisk rom via åpning i vegg

Fuktsøk m/pigg ble utført, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at fuktsøk m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Det ble ikke boret nytt hull, da konstruksjonen var tilgjengelig for kontroll via eksisterende åpning i vegg fra teknisk rom. Fuktmåling/fuktsøk ble utført i tilgjengelig konstruksjon via denne åpningen. Kontrollpunktet vurderes som relevant for tilstøtende konstruksjon mot våtrommet.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,1 m²

Bad med flis og heltre gulv (for våtrom) på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedør i dusj, veggtoalett, badekar og baderomsinnredning med servant samt speil.

-Termostatstyrte varmematter i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2017
-Dokumentasjon foreligger ikke. Eier har noe bilder som ble tatt under oppføring av badet.
-Arbeider utført av eier

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt overflate i himling

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har flis og heltre/overflatebehandlet gulv for våtrom.
Det er registrert lokalt fall i nedsenket dusjsone, mens øvrig gulv fremstår tilnærmet flatt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen vurderes som et fallavvik. Tregulv/overflatebehandlet gulv i våtrom krever jevnlig vedlikehold og oppfølging.

TG2 er satt på bakgrunn av tilnærmet flatt gulv utenfor nedsenket dusjsone, samt begrenset dokumentasjon på gulvoppbygging/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Vannbelastning utenfor dusjsonen bør begrenses. Gulvflater, fuger og overganger bør holdes under oppsyn.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk med vannlås og klemring fra 1997. Sluket fremstår som originalt. Det er registrert synlige rester/indikasjoner på membran i sluk.

Dokumentasjon på membran/tettesjikt, produkter og sluktilkobling er ikke fremlagt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Synlige indikasjoner på membran i slukområdet er positivt. Samtidig er dokumentasjonen begrenset, og full utførelse ved sluk/membran kan ikke verifiseres uten nærmere kontroll.

TG2 er satt på bakgrunn av originalt sluk, manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluktilkobling, samt begrenset kontroll av utførelsen i slukområdet.

Konsekvens/tiltak
• Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er innredet med foldedør i dusj, veggtoalett, badekar og baderomsinnredning med servant samt speil.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert drensåpning fra innbygget sisterne.
Innbygget sisterne uten synlig drensåpning gir redusert mulighet for tidlig oppdagelse av eventuell lekkasje.
TG2 er satt på bakgrunn av manglende synlig drensåpning fra innbygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Drensåpning/lekkasjevarsling bør vurderes etablert dersom praktisk mulig.

Eier opplyser at innbygget Grohe-sisterne er av eldre modell uten opplegg for synlig drensåpning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lekkasjesikringsløsning. Det anbefales derfor å vurdere lekkasjevarsling/fuktsensor som sikkerhetstiltak.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/gass
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Micro
-Vinskap

Avtrekk via kjøkkenventilator med kullfilter

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet (ca 2014-2015)
Stoppekran i fordelerskap og ved inntak vegg inne på teknisk rom

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen
Berg ventilasjon skal installere nytt Flexit ventilasjonssystem med varmegjenvinning før salg/overtakelse. De skal og rense avtrekkskanaler samt

innregulere anlegget.

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

Beskrivelse

Vannbåren varme i hele 1.etasjen iflg eier

Anlegget er ikke fullstendig teknisk kontrollert. Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer på befaringsdagen.
TG1 er satt på bakgrunn av at det ikke er opplyst eller registrert vesentlige synlige avvik ved anlegg for vannbåren varme, innenfor rapportens kontrollomfang.

Tiltak:
Anlegget bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig av fagkyndig/servicefirma.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder på 200L og 90L montert på teknisk rom

⚠ 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

Sikringsskap er utstyrt med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

Eier opplyser at dokumentasjon på det elektriske anlegget vil bli fremlagt før salg. Det er også opplyst at BEA har utført elektriske arbeider i naustet, og at samsvarserklæring fra BET foreligger.

Dette er en forenklet kontroll innenfor rammene av tilstandsrapporten. Takstmannen har ikke elektrofaglig autorisasjon, og det er ikke utført teknisk kontroll, målinger eller åpning av elektriske komponenter.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget i denne rapporten.
Eier opplyser at dokumentasjon for elektriske arbeider vil bli fremlagt før salg. Dokumentasjonen er ikke teknisk kontrollert av takstmannen. Dersom fullstendig dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av registrert elektroforetak.

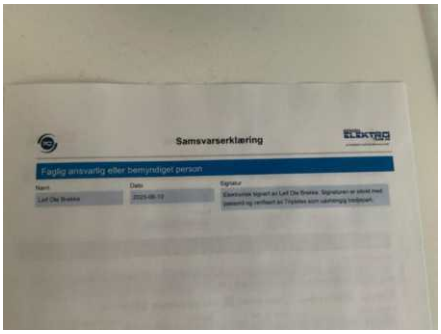
Konsekvens/tiltak:
Selger opplyser at det skal utføres gjennomgang av det elektriske anlegget og fremskaffes nødvendig dokumentasjon før salg/overtakelse. Eier opplyser at deler av anlegget allerede er oppgradert, blant annet med nye automatsikringer, jording av stikkontakter og bryter ved varmtvannsbereder.

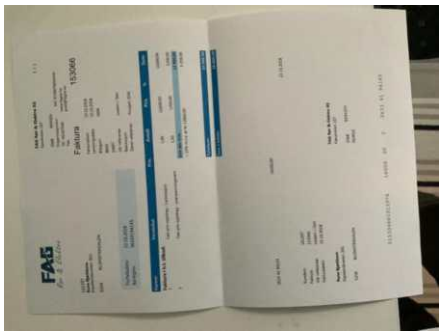
Takstmannen har ikke elektrofaglig autorisasjon og har ikke utført teknisk kontroll av det elektriske anlegget. Inntil dokumentasjon foreligger, er vurderingsgrunnlaget begrenset til synlige forhold og opplysninger gitt på befaringsdagen. Eventuelle avvik må kontrolleres, utbedres og dokumenteres av registrert elektroforetak.

Eier opplyser at elektrisk anlegg i garasje er gjennomgått av Bergen Elektro Team. Dokumentasjon bør fremlegges dersom dette skal legges til grunn som dokumentert kontroll.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at batterier i røykvarslere er skiftet, og at det er brannslukningsapparat i hver etasje. Brannslukningsapparatene er opplyst nye i 2026. Eier opplyser også at det i hovedsoverom i 2. etasje er fleksibel rømningsstige/kjettingstige som kan festes i vinduskarm.

Røykvarslere, slokkeutstyr og rømningsstige er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier/bruker må påse at boligen til enhver tid har forskriftsmessig røykvarsling, slokkeutstyr og tilfredsstillende rømningsforhold.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering a fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong/murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Bygninger på eiendommen

Vedbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Rehabilitert i 2022

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS, NØST M.V.):
Eiendommen har tilleggsbygg i form av garasje, naust/nøst og bod/vedbod. Tilleggsbyggene er enkelt beskrevet og oppmålt der dette fremgår av arealoppsettet. Det er ikke utført full teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbyggene som del av denne rapporten. Dersom det ønskes nærmere teknisk vurdering av tilleggsbyggene, må dette bestilles særskilt.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent

Standard
Eier opplyser at naustet ble rehabilitert i 2018/2019, én vegg om gangen, og at bærende konstruksjoner som stendere og sperrer ble erstattet med trykkimpregnert materiale. Eier opplyser videre at kaifront og dekke ble rehabilitert i 2020. Det er opplyst at elektriske arbeider i naust er utført av Bergen Elektro Team.

Det er opplyst at det foreligger flyfoto fra 1949, 1951 og senere som dokumenterer plassering av naust, kaifront og dekke. Lovlighet, rettigheter og offentlig godkjenning er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten.

Vedlikehold

Beskrivelse
MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS, NØST M.V.):
Eiendommen har tilleggsbygg i form av garasje, naust/nøst og bod/vedbod. Tilleggsbyggene er enkelt beskrevet og oppmålt der dette fremgår av arealoppsettet. Det er ikke utført full teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbyggene som del av denne rapporten. Dersom det ønskes nærmere teknisk vurdering av tilleggsbyggene, må dette bestilles særskilt.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS, NØST M.V.):
Eiendommen har tilleggsbygg i form av garasje, naust/nøst og bod/vedbod. Tilleggsbyggene er enkelt beskrevet og oppmålt der dette fremgår av arealoppsettet. Det er ikke utført full teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbyggene som del av denne rapporten. Dersom det ønskes nærmere teknisk vurdering av tilleggsbyggene, må dette bestilles særskilt.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy.

Eier opplyser at alt elektrisk i garasjen er gjennomgått av BET. Rom over garasje er brukt som treningsrom og lager rom. Det ikke tiltenkt eller brukt som oppholdsrom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

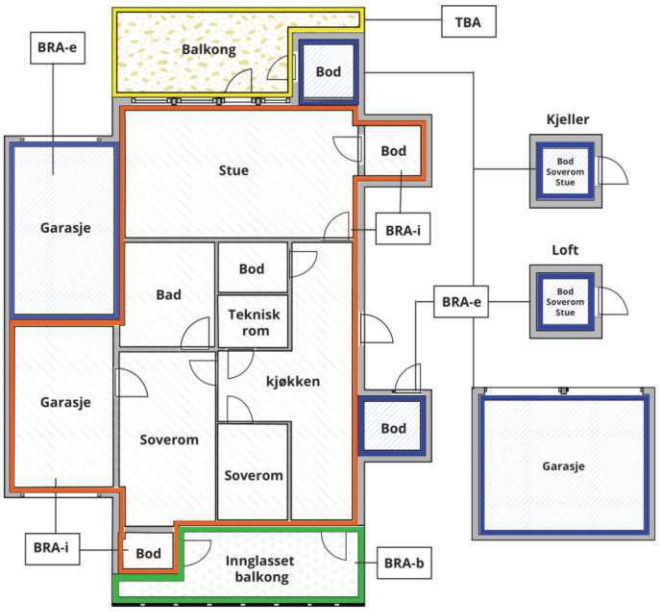
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	86			86	
Loft	52			52	6
SUM	**138**				**6**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré m/trapp, bad, vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken		
Loft	Stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, bod, soverom 3		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

1.etasje:

Takhøyde i stue/kjøkken er 2,34m

Entre m/trapp 15,7 m²
Bad 2 m²
Vaskerom 4 m²
Teknisk rom 4,1 m²
Stue/kjøkken 56,1 m²

Loft:

Takhøyde til vaterhimling i loftstue m/trapp er 2,37m

Loftstue m/trapp 16,4 m²
Bad 6,1 m²
Soverom 11,7 m²
Soverom 8 m²
Soverom 5,8 m²
Bod med gulvareal på ca 1,6 m² men ikke målbart areal grunnet mangelde takhøyde.

Gulvareal loft ca 65 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Etter ny måleregler er deler av trapperom ikke målbart grunnet unødvendig stor åpning. Dette arealet utgjør ca 1,6 m²

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.
Forutsetning om arealmåling og arealavvik: Arealene i denne rapporten er oppmålt med håndholdt laser, i tråd med prinsippene i NS 3600 og gjeldende måleregler. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, herunder skråtak, innkassinger, sjakter, konstruktive oppbygninger og andre bygningsmessige forhold som påvirker målbare flater. Boligen var fullt innredet og møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte vegglinjer, hjørner og gulvflater. Oppgitte arealer må derfor anses som basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, men ikke som en garanti for eksakt areal i alle rom. I lys av NS 3600 og gjeldende rettspraksis om arealavvik ved omsetning av bolig, presiseres det at mindre avvik mellom oppgitte og faktisk målbare arealer normalt må aksepteres og ikke uten videre vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven. Rapportens arealangivelser er å anse som veiledende. Dersom det er behov for mer presis og detaljert arealdokumentasjon, anbefales det å få gjennomført 3D-skanning av boligen ved bruk av egnet, profesjonelt oppmålingsutstyr.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Vedbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen.

Loft har ikke målbart areal grunnet manglede takhøyde.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		45		45	
Loft		23		23	
SUM		**68**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Loft		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen

1.etasje:
Garasje 44,5 m²

Loft:
Rom 12,8 m²
Bod 9,8 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Britt Bjørkbom / Rune Bjørkbom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	107	428		0	2964.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Espelandsvegen 201, 5258 Blomsterdalen

Hjemmelshaver
Bjørkbom Britt / Bjørkbom Rune

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	107	223		0		eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommentar
Areal for matrikkel 61 m²

Arealet gjelder nøste tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema fra eier er fremlagt og gjennomgått som del av tilgjengelig dokumentasjon. Opplysninger i skjemaet er vurdert der de etter takstmannens skjønn har relevans for rapportens mandat, forskrift til avhendingslova, NS 3600 og registrerte forhold på befaringsdagen. Opplysninger i egenerklæringsskjemaet er ikke selvstendig verifisert utover det som følger av visuell befaring, enkle undersøkelser og fremlagt dokumentasjon. Eldre forhold, tidligere hendelser, avsluttede saker eller opplysninger som ikke vurderes å ha betydning for dagens synlige tilstand, risiko eller tilstandsgrad, er ikke nødvendigvis særskilt omtalt i rapporten. Forhold utenfor rapportens ordinære kontrollomfang, herunder forhold som krever byggesaksrettslig, juridisk, elektrofaglig, brannteknisk eller annen spesialfaglig vurdering, er ikke kontrollert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260182
Addresse	Espelandsvegen 201		
Postnr.	5258	Sted	BLOMSTERDALEN
Selgers navn	Britt Bjørkbom		
Selgers navn	Rune Bjørkbom		

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2013

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7387195

Våtrom

Initialer selger:
B B
R B

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

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

Rør-i-rør og tilkobling av vann og avløp

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliser og gulv. Satt inn innredning. Gipset, sparklet og malt tak

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 ved kopi:

Vi har bilder fra da vi bygget badet i annen etasje.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rettet av gulv og lagt på membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Gulv i annenetasje ble rettet av og varmematter ble lagti avrettingsmassen under tregulvet. Tilsvarende type Veria Quickmat. Elektrikter er brukt til tilkobling. Vil bli verifisert av elektriker før salg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

Initialer selger:
B B
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Rør-i-rør ca. 2014 - 2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nn

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 ufaglært:

Eier skiftet takstein i 2022 fra betongstein til glasserte stein. Sutak og lekter ble ikke byttet. Var den gangen i god stand

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nn

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

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 ufaglært:

Byttet fleste parten vinduer i begge etasjer til trelags energivinduer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nn

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

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

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

Dobbelgips i tak og vegger 2 etasje. Sparklet og malt. Lagt ny enstavs parkett.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nn

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Hele det elektriske anlegget vil bli dokumentert før salg.BEA har utført alt elektrisk i nøstet.

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:

Samsvarserklæring BEA

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Nytt klima anlegg (balansert ventilasjon med varmegjenvinning) vil bli installert før overtakelse

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

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

Beskrivelse:

Takstein byttet fra rød betongstein til sort glassert.Naust har lukket igjen vegger og tak. Det er støpt nytt dekke samt mur i forkant av eksisterende kai (til erstatning/utbedring for eksisterende).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre og sølvkre. Har hatt mus i taket, men har lagt musebørste under kledningen og har ikke hatt mus etter dette.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Panelplater i tak og vegger i rom over garasjen., samt lagt nytt gulv, Brukes som lagringsrom/treningsrom i dag

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:

Eier

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

09.09.1997 (info hentet fra salgsoppgaven da vi kjøpte)

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

Beskrivelse:

Heftelser ihht grunnboken

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

Beskrivelse:

Flysone og støysone 3.

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

Beskrivelse:

Eier har renovert frittsående bod.

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

Beskrivelse:

Ikke noe utover det som er tinglyst i grunnboken

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Mener det er 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 24.07.2026

Signert av *Britt Bjørkbom*

Signert av *Rune Bjørkbom*

Initialer selger:
B B
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Espelandsvegen 201, 5258 BLOMSTERDALEN**	
Dato for energimerking **20.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322765**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9575332**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **428**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 721 kWh**



Espelandsvegen 201, 5258 BLOMSTERDALEN

Detaljering

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

Espelandsvegen 201, 5258 BLOMSTERDALEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

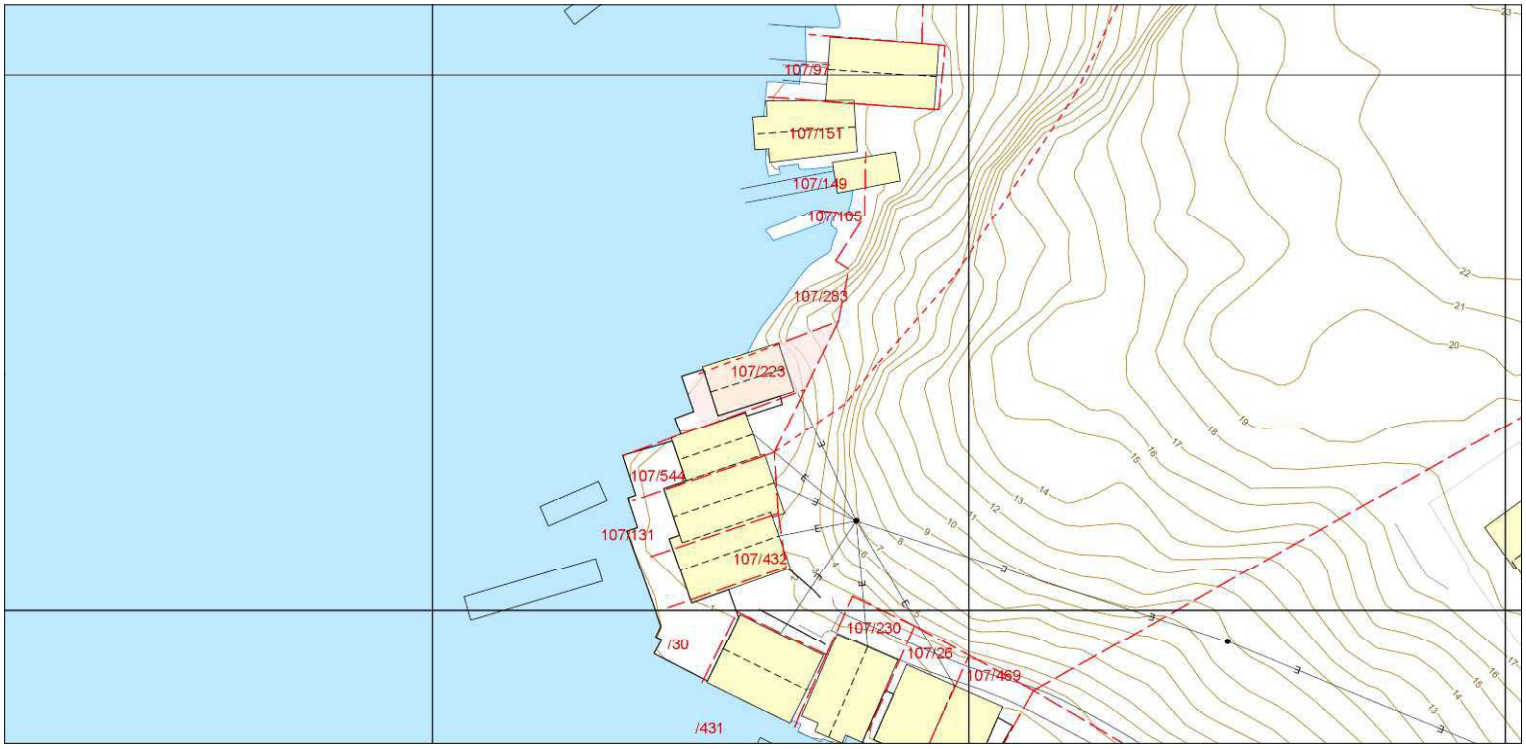
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

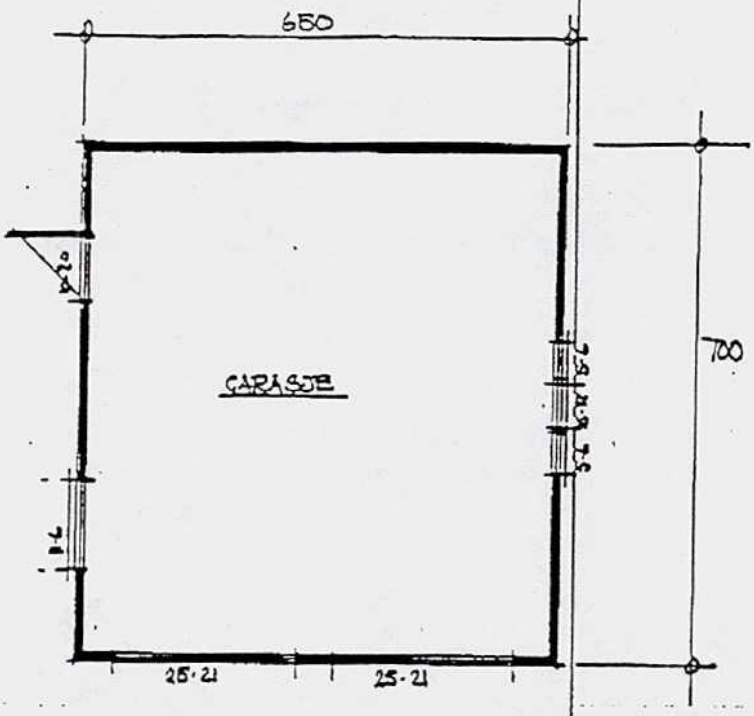
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 20.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/223/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

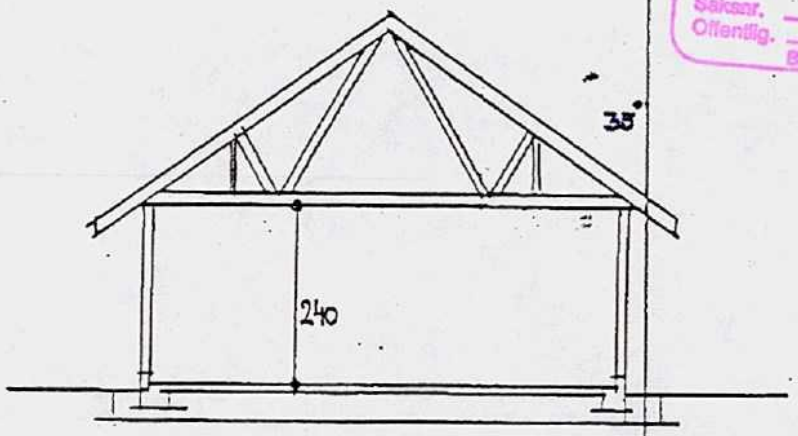
N



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



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 04. DES. 1996
Saksnr. 966070
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

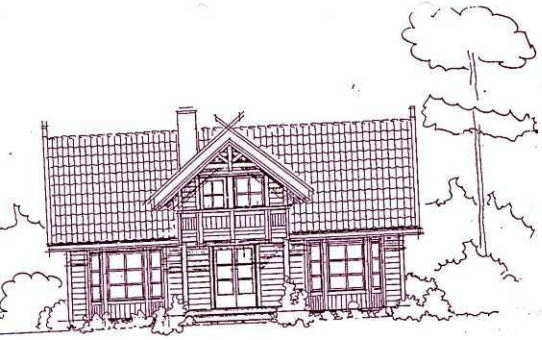


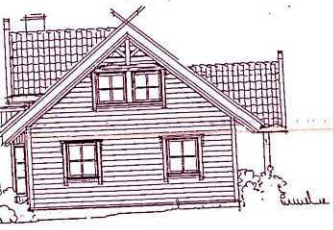
REKNES HUS A·S
Burkhovdane 5 - 5100 Isdalstø - Tlf. 56 35 23 80

BYGGHERRE: HEGE OG TORE SØFTELAND

GNR: 107 BNR 428

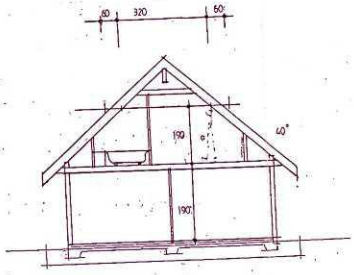
FROM RR... 26.08.94 09:08 26.08.94 14:12

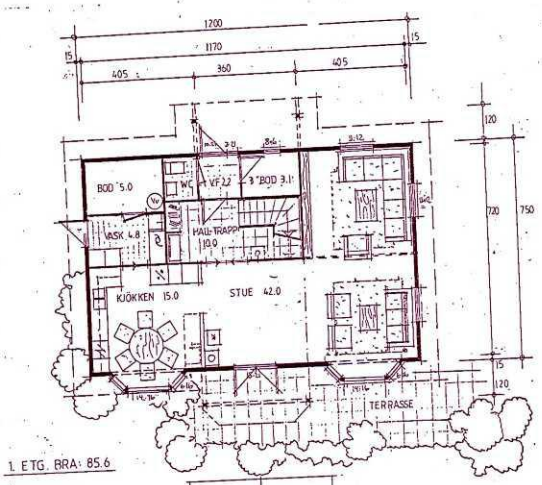




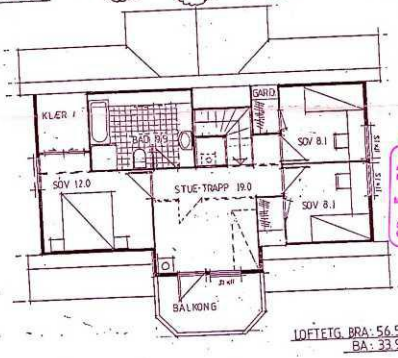








1. ETG. BRA: 85.6



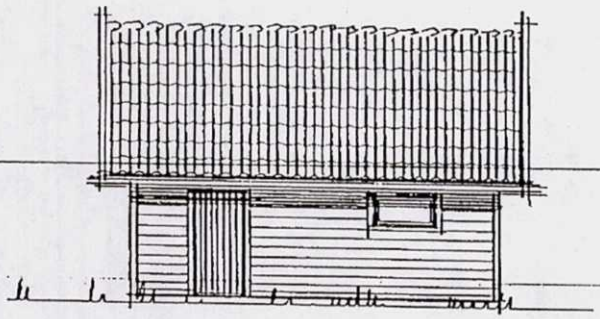
LOFTETG. BRA: 56.5
BA: 33.9

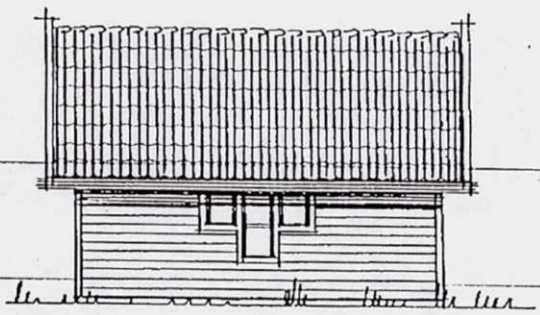
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Konsesjonsfrist
Mottatt 04. DES. 1996
Saksnr. 966070
Offentlig
Bygningsavdelingen

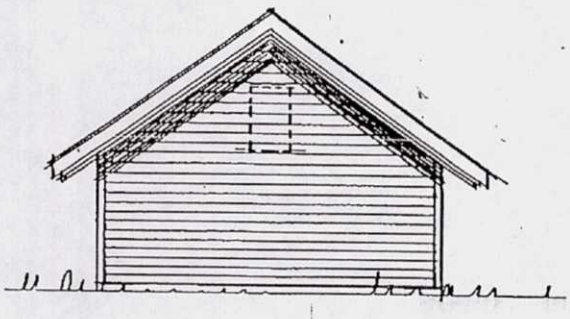
Dato Sign.

REKNES HUS AS Burkhovdane 5 - 5100 Isdalstø - Tlf. 56 35 23 80		GRUNNFL. 90.0	DATO 25.11.96
		BRA. 142.1.	TEGN. S.S.
		BA. 119.5	MÅL 1:100
BYGGHERRE HEGE. RATIKAINEN SÖFTELAND TORE SÖFTELAND	TYPE NR.: HARDHAUS 3B-35	Steinar Sagen AS ARKITEKTKONTOR Fjordgt. 78 - Pb. 2114 - 7001 Trondheim Tlf.: 73 53 12 66 – Telefax: 73 53 12 65	
TEGNING	TEGNUM.		

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR





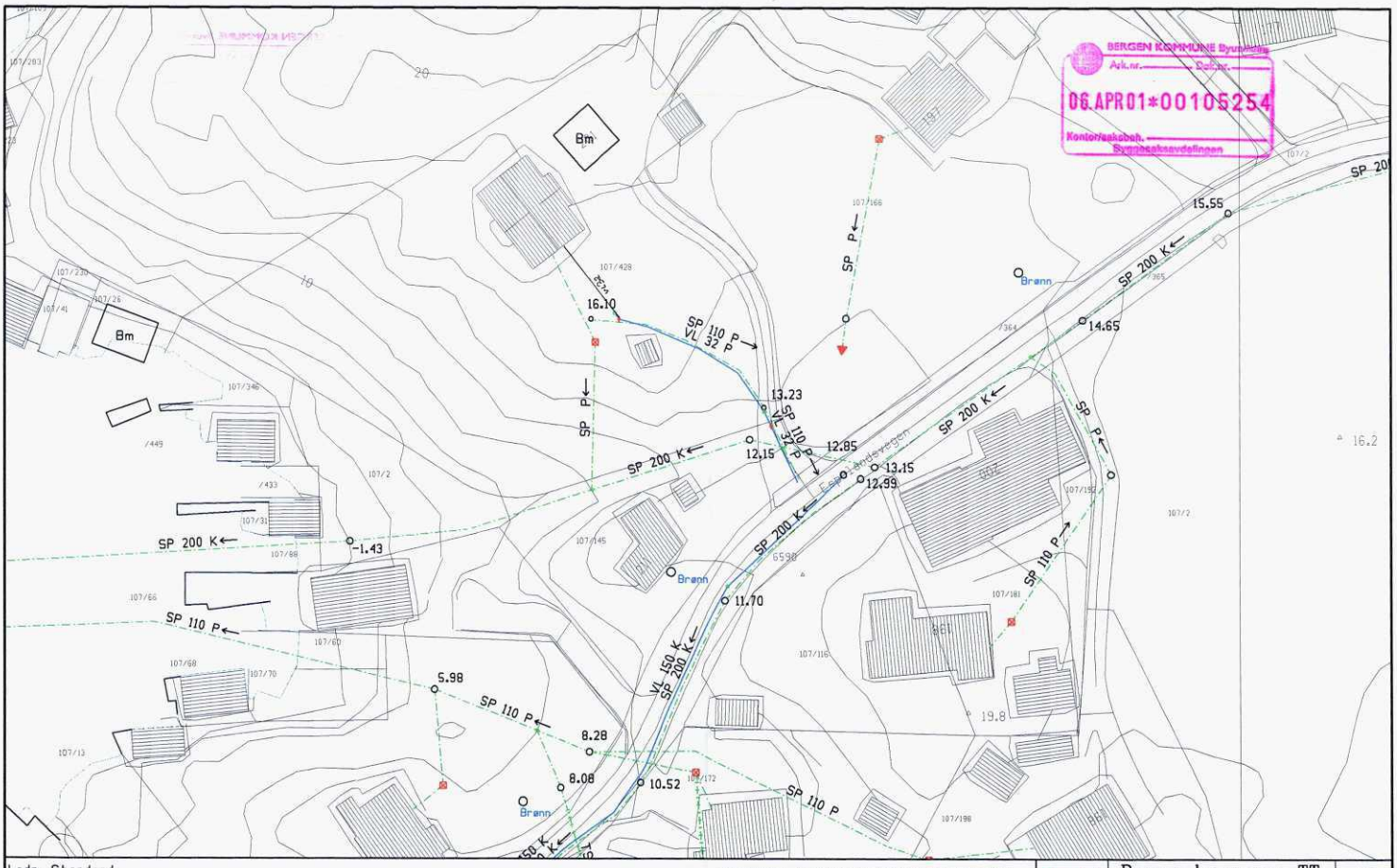




REKNES HUS A·S
Burkhovdane 5 - 5100 Isdalstø - Tlf. 56 35 23 80

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Dok.nr.
Mottatt 04. DES. 1996
Sekret.
Offentlig
Bygningsavdelingen

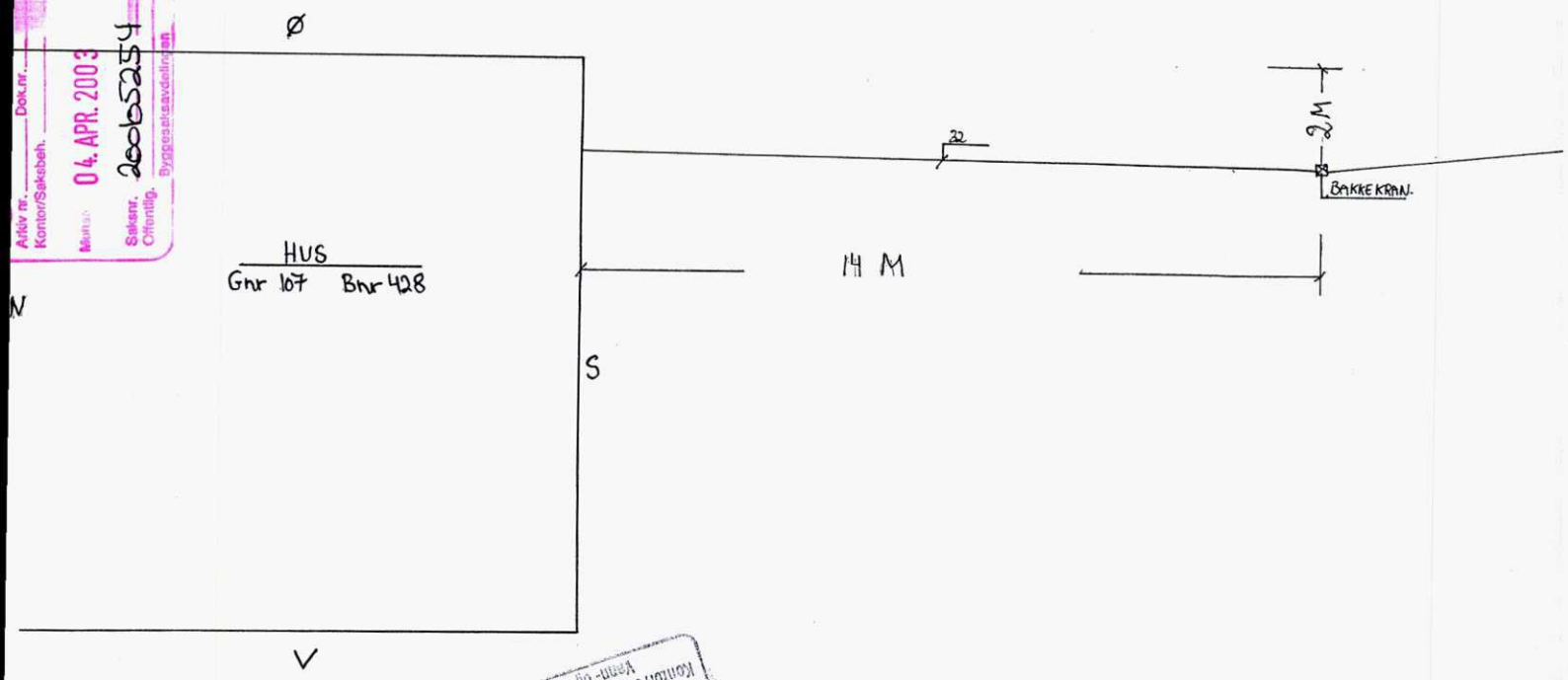
9660790


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
06.APR01*00105254
Kontorfellesskap. Sysselsetsavdelingen
Bm
Bm
Brønn
Brønn
Brønn
SP 200 K
SP 110 P
SP P
VL 32 P
VL 150 K
SP 200 K
16.10
15.55
14.65
13.23
12.85
12.15
13.15
12.99
11.70
10.52
8.28
8.08
5.98
1.43
Ledn. Standard
VL Vannledning
SP Spillvann
TS Tunnelspillvann
OV Overvann
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Gemini VA
Bergen kommune, TT
VA-ETATEN
Dato 12.3.2001
Sign EX
F 51 3
N
Målestokk 1:500

MÅLSKISSE UTV. STOPPEKRAN.

(2)

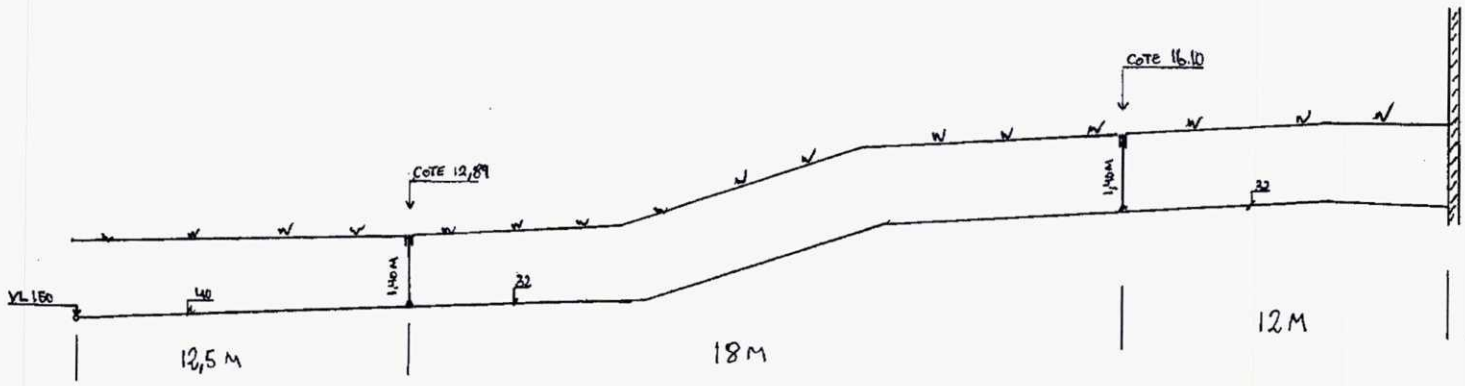
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Søkebeh.
Mottatt 04. APR. 2003
Saksnr. 200653254
Offentlig. Byggesaksavdelingen



HELGEN KOMMUNE TEKN. UTVEG
Arkiv.nr.
Dok.nr.
19. SEP 01*00025982
Kontor/søksbeh.
Vann- og avløpsseksjonen

TORE SØFTELAND
Gnr 107 Bnr. 428
MÅL: 1:100

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
06.APR01*00105254
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



TORE SØFTELAND

G.NR. 107 BNR 428

MÅL: 1:200

BERGEN KOMMUNE

BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ,BYUTVIKLING OG TEKNISKE TJENESTER

Nagelsen Rør AS
Postboks 74 Blomsterdalen
5868 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200105254/4 KETH	BYG - 5210	22.05.2003

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 107	Bnr 428
Tiltakets adresse	ESPELANDSVEGEN 201
Tiltakets art	Anlegging Rør / Ledninger
Tiltakshaver	Tore Søfteland

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

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200105254 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Kenneth Thorsen
saksbehandler

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • E-post: byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 107/223/0/0
Utlistet 20. 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
260016246	Grunneiendom	0	Ja	61,1 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_1	Flystøy rød sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	99,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61020000	YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE)	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.09.2017	99,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
61020000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	100,0 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61020000	KpInfrastrukturSone	H410	410 - Krav vedr. infrastr.	100,0 %
61020000	KpStøySone	H210	210 - Rød sone T-1442	100,0 %
61020000	KpAngittHensynSone	H550	550 - Hensyn landskap	99,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
61020000	#1	8 - Forhold som skal avklares og belyses	99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 20. 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.

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

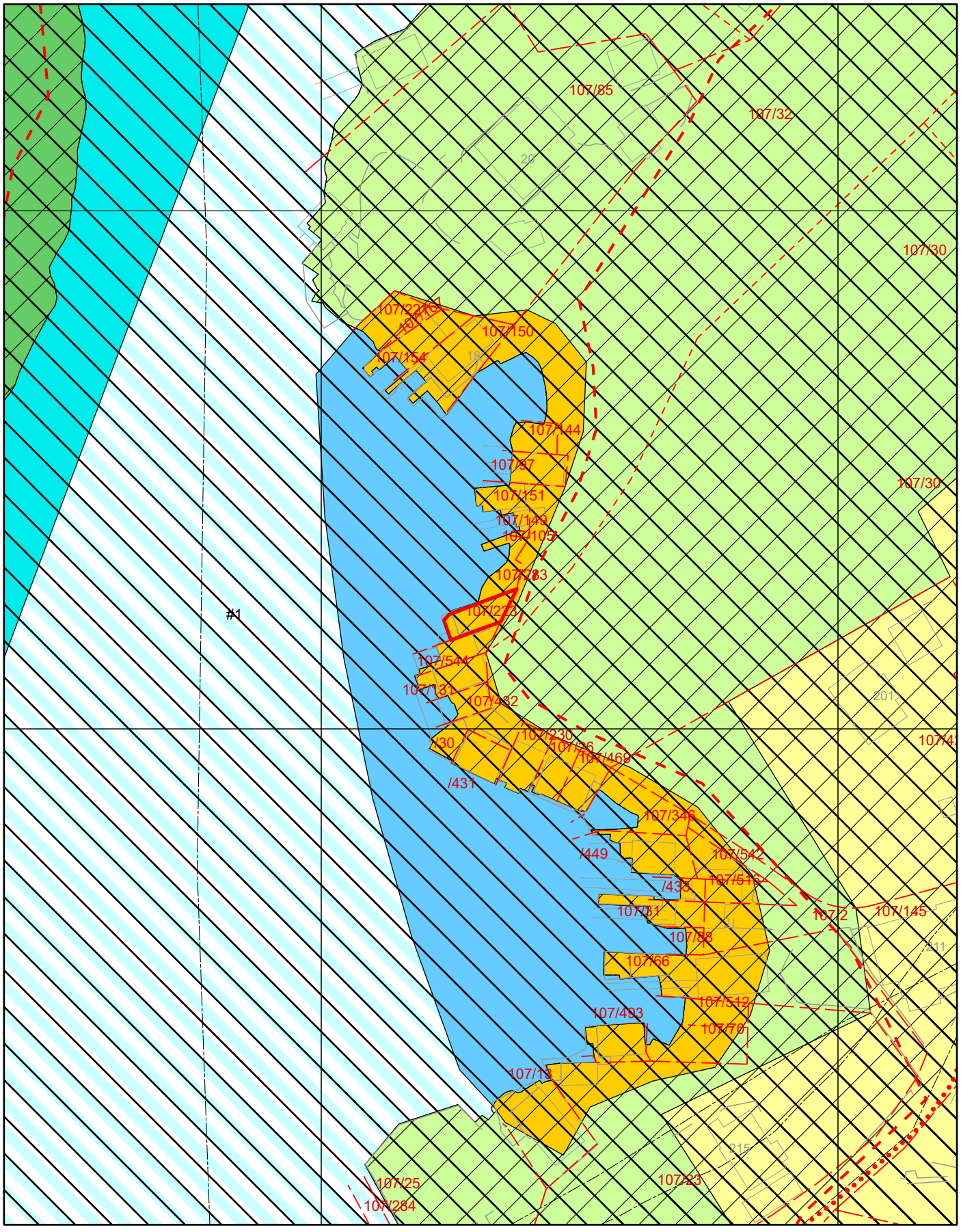
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.07.2026

Arealplan-ID: 61020000
Gnr/Bnr/Fnr: 107/223
Adresse: Ingen adresse

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


G/S-veg, fremtidig


Arealformålgrense

Område for planbestemmelse


Kdp Infrastruktursone


Kdp Angitthensyn landskap


Kdp Støysone gul


Kdp Støysone rød

KDP Arealformål-PBL 2008

Kombinert formål i sjø og vassdrag (N)


Friluftsområde i sjø og vassdrag (F)


Småbåthavn (N)

LNF (N)


Friområde (F)

Boligbebyggelse (N)


Bebyggelse og anlegg (N)

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Nagelsen Rør AS
Postboks 74 Blomsterdalen
5868 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200105254/2 JOFO	BYG-5210	24. april 2001

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse for enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Gnr 107	Bnr 428
Tiltakets adresse	ESPELANDSVEGEN 201
Tiltakets art	Endring av rør / ledninger
Tiltakshaver	Tore Søfteland

SAKSGRUNNLAG:

Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til etablering av vannledning, stikk fra bolig til tidligere lagt stikk på eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet:
Saken er klarert med forhåndstilsagn fra VA- etaten den 20.11.00 og er registrert i RIS med **Jnr.200025982.**

Byggesaksavdelingens merknader/vurderinger:
Søker opplyser :
- Tiltaket skal utføres på egen eiendom.
- Boligen er alene om stikket frem til offentlig vannledning.
- Ansvarlig for utførelse av grøfter er i forbindelse med en erstatnings-kloakk på eiendommen i kommunal regi.

Vi anser disse opplysninger for riktig.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden om Endring Rør / ledninger stemplet Byggesaksavdelingen den 06.04.01.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegning og situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 06.04.01, søknad om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende, og kontrollerende for utførelse, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

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

- **Tekniske krav:**
  Brønn skal være sikret, jfr. plan- og bygningsloven § 83.

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

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

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

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

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

Vedlegg : Orientering om klageadgang.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård

Hans Frugård
seksjonsleder

John Follevaag
avd.ing

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

BERGEN KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
06.APR01*00105254
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

Tor Nagelsen
Mynteviksveien 94
Pb 74 Blomsterdalen
5868 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200025982/3 TEEI	VAA-5461	20. november 2000

Gnr 107 bnr 428 Espelandsveien 201. Forhåndstilsagn for tilknytningsrett til off vann.

Jnr. RIS-syst. :200025982
Rørtekn. anlegg :Tilkobling off. vann og avløp.
Tiltakshaver :Tøre Søfteland

Ansv. PRO/KPR/UTF/KUT for det rørtekniske anlegget :Tor Nagelsen

Vi viser til søknad om tilknytning til off.va-nett, mottatt og stemplet den 25.10.00, samt supplerende kart mottat den 20.11.00 og kan uttale:

Forhåndstilsagn for tilknytning som omsøkt, innvilges på følgende vilkår :

Spesielle akseptkriterier:

Frakobling av brønn :

* Når boligen tilknyttes off. vannforsyning skal det være brutt forbindelse mellom vannledning fra off. anlegg og annet forsyningsanlegg.

* Eksisterende vannledninger og sanitærutstyr skal være i forskriftsmessig stand og tåle nytt driftstrykk, eller om nødvendig utskiftes.

Generelle akseptkriterier:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VANN OG AVLØPSETATEN

Liv Natlandsmyr
Avd.ing

Terje Eithun
saksbehandler

Vedlegg.

Kopi til :Avgiftskontoret (her)

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 107/428/0/0
Utlistet 18. 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
260024790	Grunneiendom	0	Ja	2 964,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_1	Flystøy rød sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61020000	YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE)	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.09.2017	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
61020000	1 - Nåværende	1110 - Boligbebyggelse jfr. bestemmelser og retningslinjer	77,7 %
61020000	1 - Nåværende	5100 - LNF-områder jfr. bestemmelsene § 4, § 21 og § 25	20,9 %
61020000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	1,4 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61020000	KpInfrastrukturSone	H410	410 - Krav vedr. infrastr.	100,0 %
61020000	KpStøySone	H210	210 - Rød sone T-1442	100,0 %
61020000	KpAngittHensynSone	H550	550 - Hensyn landskap	100,0 %
61020000	KpStøySone	H220	220 - Gul sone T-1442	1,9 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
61020000	#1	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
63190000	35	YTREBYGDA. GNR 107 BNR 141, 537 MFL., ESPEHAUGEN	3	201214843
70330000	35	YTREBYGDA. GNR 107 BNR 452 MFL., ESPELANDSVEGEN	1	202221838
4750000	30	YTREBYGDA. DEL AV GNR 107, ESPELAND, VEGREGULERING	4	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 18. 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.

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

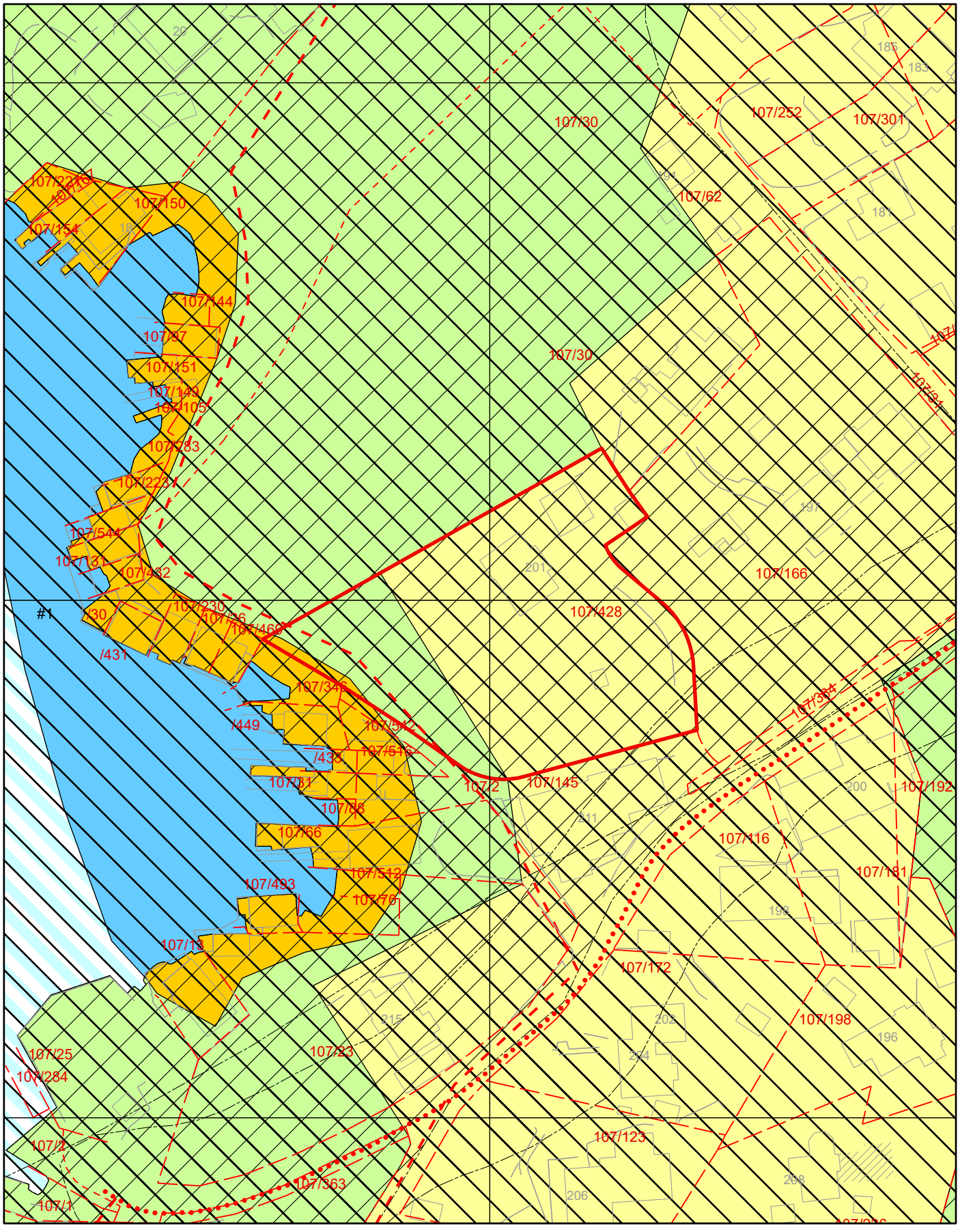
Arealplan-ID: 61020000
Gnr/Bnr/Fnr: 107/428
Adresse: Espelandsvegen 201

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Turveg, fremtidig
- G/S-veg, fremtidig
- Arealformålgrense
- Område for planbestemmelse
- Kdp Infrastruktursone
- Kdp Angitthensyn landbruk
- Kdp Angitthensyn landskap
- Kdp Støysone gul
- Kdp Støysone rød

KDP Arealformål-PBL 2008

- Kombinert formål i sjø og vassdrag (N)
- Småbåthavn (N)
- LNF (N)
- Boligbebyggelse (N)
- Bebyggelse og anlegg (N)

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 201216878 Dok.nr. 1
Gnr. 107 Bnr. 223
Mottatt 11 SEPT 2012
Avdeling/kontor: BYBYGG
Saksbehandler: STRAND-F
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

BERGEN KOMMUNE
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

SJEKKLISTE FOR BRUK I STRANDSONEN

Nr **05-96-1202**

Sjekkpunktene er laget for å gi et grunnlag for vurdering av mulige ulovligheter i strandsonen. Sjekklisten er fylt ut av: June Nesse

Gnr 107	Bnr 223		Tiltaksadr v/registrering av ny sak
Hjemmelshavers adresse ved registrering av ny sak Torgeir Hauge Røstøen, alders veg 29, 5221 Nesttun Anne-Lise Jørgensen Ulf Kristian Røstøen			Saksnr ved eksist sak 200713648

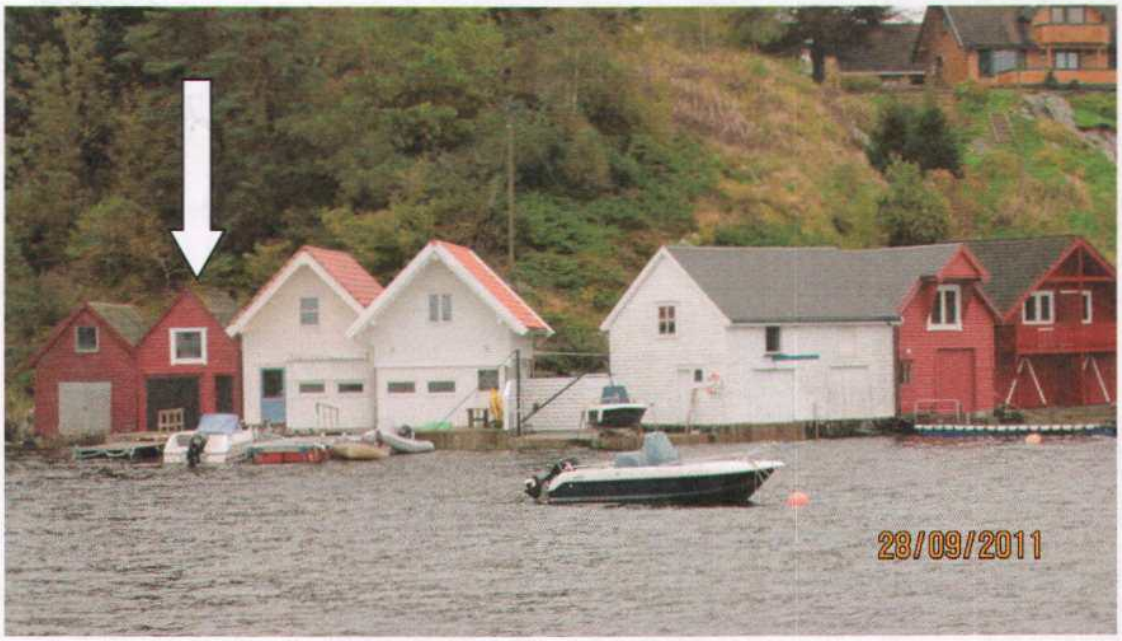
Vedlegg til rapport:	Bilder X	Kart X	Annet
Dato for tilsyn : **28.09.2011**	Deltakere på tilsyn: **Terje Stenbakk og Gro Frederich**		

Utfyllende opplysninger om tiltaket. (Naust, kai, flytebrygge, gjerde, stengsler, el.)

Viser på 1951 bilde. Avstå fra å forfølge.

Nr	Sjekkpunkter	Ja	Nei	Merknad
1	Er tiltaket i samsvar med vårt arkiv (eldre saker)? ref saksnr			
1.1	Sjekket ut mot Doculive			
1.2	Sjekket ut mot Bra Arkiv			
1.3	Sjekket ut mot Bergen byarkiv innsynsløsning (saksoppslag)			
1.4	Sjekket med Odin (oppslag i innsynsløsningen)			
1.4	Sjekket med arkivet – mail sendt:			
1.5	Sjekket ut mot Arc View			
1.6	Sjekket ut mot evt reguleringsplan, kommuneplan (boligområde, friområde,etc)			
2	Er overtredelsen av mindre betydning, ref pbl § 32-1			
3	Tiltaket er ulovlig, registreres som ny ulovlig sak			
4	Tiltaket må vurderes nærmere, be om redegjørelse, registreres som forespørsel			
5	Saken registreres og avsluttes i arkivet	x		

Dokumentet føres på (navn): STRAND-F



Gnr:107 Bnr: 544 28.09.11

BERGEN KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 02.08.2012

Gnr/Bnr/Fnr: 107/~~544/0~~ 223
Adresse:

N



BERGEN KOMMUNE

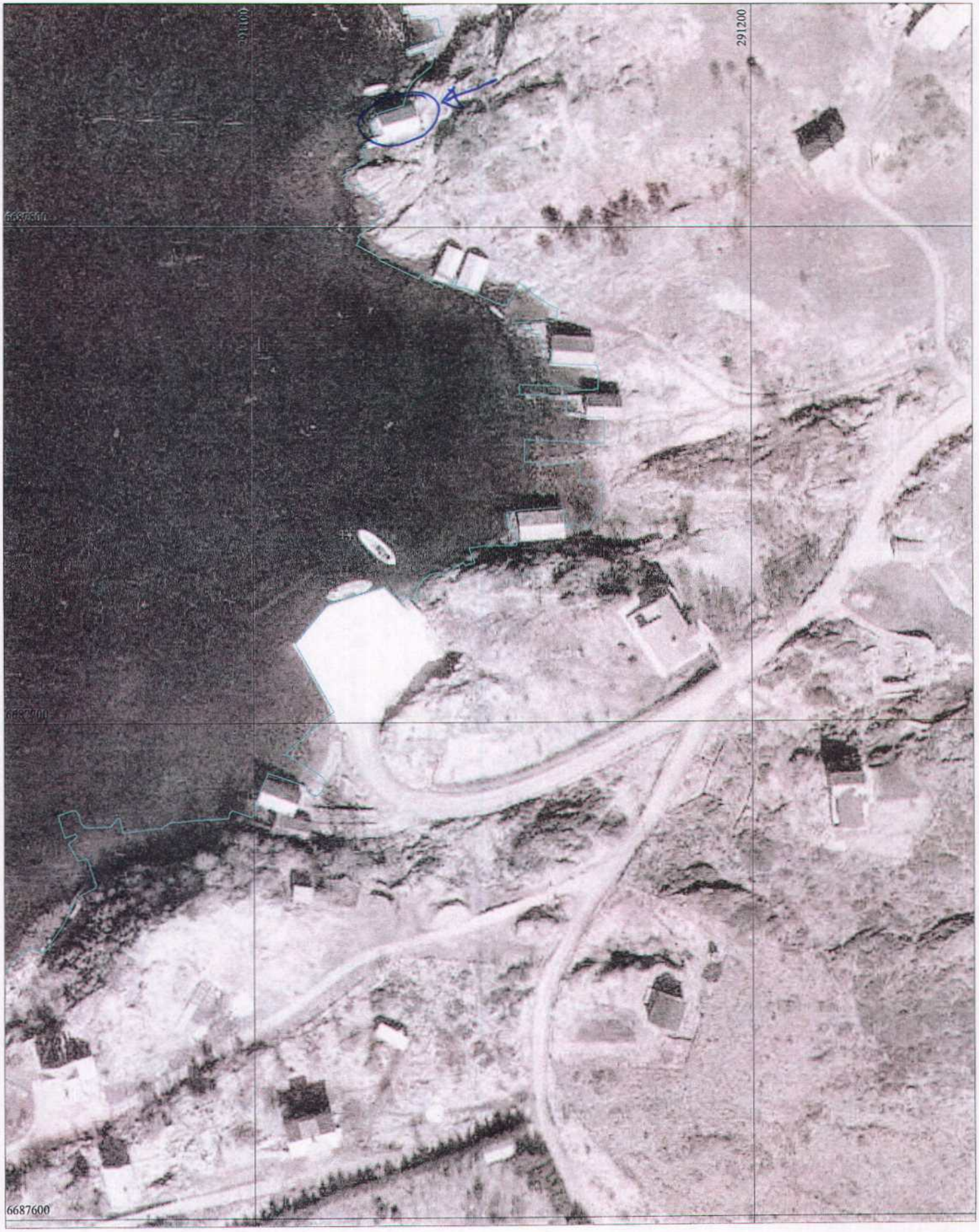
HISTORISK KART

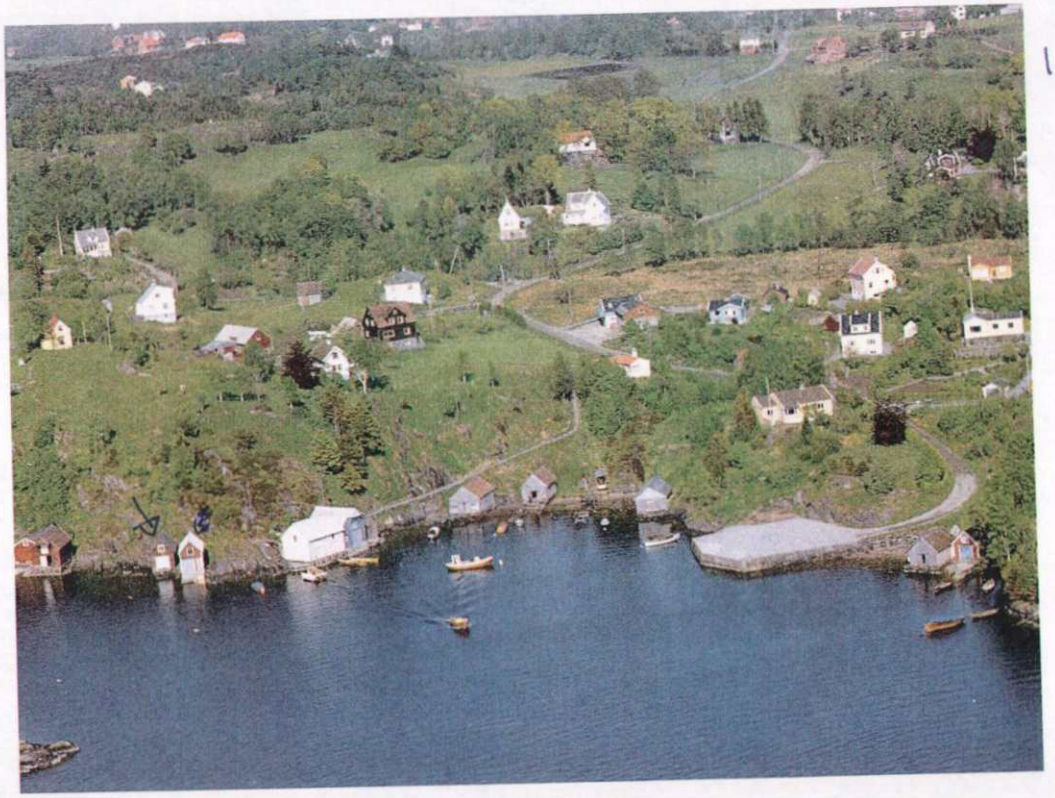
1951

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 01.08.2012

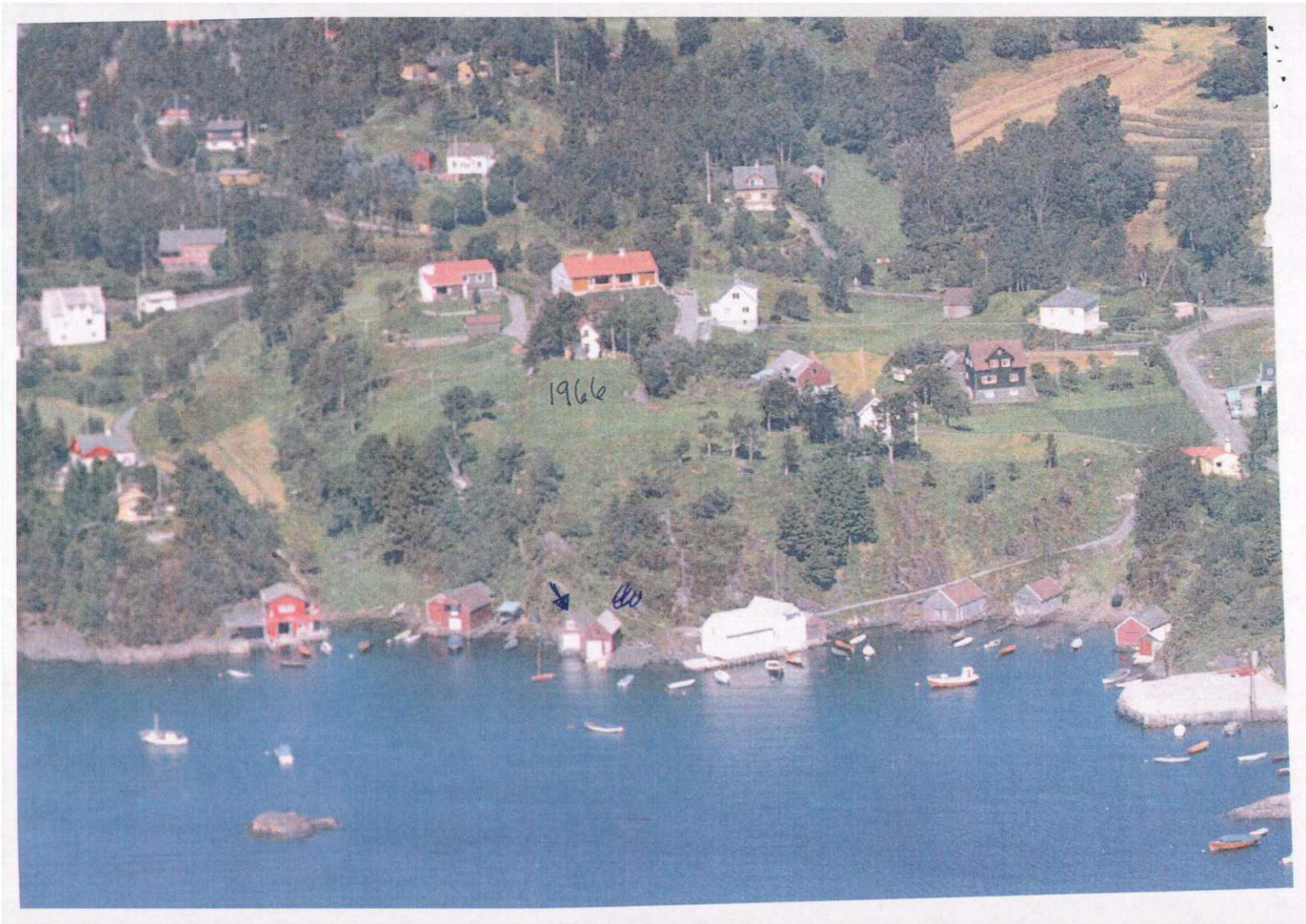
Gnr/Bnr/Fnr: 107/23/0
Adresse: ESPELANDSVEGEN 215

N





1962


1966

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

SØFTELAND HEGE R. OG T
ESPELANDSVEGEN 201
5065 BLOMSTERDALEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 02.12.96 Vår ref. Snr 966070 Bergen, 9.9.1997
RB/tr

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:ESPELANDSVEGEN Eiendom: 0-0107-0428

Byggherre :SØFTELAND HEGE R. OG T Adr.: ESPELANDSVEGEN 201

Ansvarsh. :AUSTBØ EGIL c/o
REKNESHUS A/S S Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG/RIVING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 04.12.96
Byggetillatelse gitt.....: 10.02.97

Arbeid som gjenstår :

- Garasjen er ikke bygget.

- Resterende arbeid igangsettes innen 10.02.2000, ellers faller byggetillatelsen bort.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Rune Birkeland
bygn.inspektør

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

Skjema nr. 1 i Gr. 4.

AVSLUTNINGSDOKUMENT FOR ARKIV SOM ERSTATTER FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

SNR: 966070 G.NR.: 107 B.NR.: 428

ARBEIDETS ART: Nybygg / riving Bolig / garasje

- [x] Det er konstantert at bygget er tatt i bruk.
- [ ] Bygget er besiktiget og funnet funksjonelt.
- [ ] Befaring av bygget er ikke avholdt.
- [ ] Ingen anmodning om ferdigbefaring / ferdigattest.
- [ ] Riving er utført
- [ ] Rørleggerattest mangler.
- [ ] Ansvarshavende mangler

Arbeidet er utført. Garasje ferdigstilt.

Dato 03.05.01 Underskrift O. Sander

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

REKNES HUS A/S
BURKHOVDANE 5
5100 ISDALSTØ

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 04.12.96 Vår ref. Snr 966070 Bergen,10.2.1997
HF /tr

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:ESPELANDSVEGEN Eiendom: 0-0107-0428

Byggherre :SØFTELAND HEGE R. OG T Adr.: HJELLESTADVEGEN 64

Anmelder :REKNES HUS A/S Adr.: BURKHOVDANE 5

Arbeidets art: NYBYGG/RIVING Bygningens art: BOLIGBYGG

Saken gjelder søknad om tillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføring av ny til erstatning for denne i uregulert strøk. Søknaden krever følgelig ikke dispensasjon fra kommuneplanen da det ikke er snakk om noe nytt forhold.

Byggetillatelse for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig og garasje gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 04.12.96.
Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 04.12.96.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune byggesaksavdelingen 17.01.97.
- Byggherren må selv undersøke om det finnes ledninger i grunnen som må sikres/omlegges. Vedkommende myndighet må orienteres.
- Stikningsskisse/kart med byggets plassering og høydeangivelse skal sendes bygningskontrollen før arbeidet igangsettes.

Snr.966070

- Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes VA-seksjonen, rørleggerkontrollen til godkjenning.

- Ut fra tegningene som det ut til å være noe dårlige høydeforhold på badet på loftet. Det må vurderes en annen løsning enn omsøkte for å bedre denne situasjonen.Det må innsendes reviderte tegninger.

- Rivingsarbeidene må ikke igangsettes før tillatelse fra forurensingsmyndighetene (Fylkesmannens miljøvernavdeling) er innhentet med angivese av fyllplass.

- Når arbeidet er ferdig, skal det dokumenteres at rivingsmassene er levert på godkjent mottak.

- Byggeplassen skal sikres forskriftesmessig i byggeperioden, jfr. plan- og bygnigslovens § 100. Før bygningen tas i bruk skal skjæringer, murer, fyllinger o.l. være sikret med gjerde etter avtale med bygningsmyndighetene.

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

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård

Hans Frugård
overingeniør

Kopi :Byggherren.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllinga av dei tekniske krava skal dokumenterast.

15. BF 87 kap. 12 — Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [X] 4 [ ] Ikkje krav

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- arealgrenser/brannveggar	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- røemningsvegar	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannalarm/røykvarslar	[X] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
BF 87 Del 3	- sløkkingsredskap	[X] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannventilasjon/sprinklar	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

17. BF 87		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- å gjøra det tilgjengeleg for funksjonshemma	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42	- grunn og fundament	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 43	- bygningsdelar	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullande fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48	- elektriske installasjonar og antennar	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikring	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 52	- lydforhold	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tettleik	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

Blankettane er utforma i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godkjennast av alle kommunar. BF 87 kap. 1:41

[X] **Søknad om byggeløyve**
for arbeid etter plan og bygningslova, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningslova
[ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
[ ] - varige konstruksjonar og anlegg, § 84
[ ] - mindre byggearbeid på bustadeigedom, § 86a

Stempel: BERGEN KOMMUNE Byutvikling Arkiv nr. Dok.nr. Kontor/Saksbeh. Mottatt 04. DES. 1996 Saksnr. 966070 Offentlig.

[ ] **Søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet**
etter Arbeidsmiljølova (AML), § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar): BERGEN KOMMUNE

Til Arbeidstilsynet i: (eit eksemplar av søknad m. vedlegg vert sendt av byggherren til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldinga gjeld

Eigedom/byggestad
Gnr. 107 | Bnr. 428 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: ESPELANDSV[illegible] 5065 BLOMSTERDALEN.

Type arbeid
[X] Nybygg [ ] Endring [ ] Anna — spesifiser
[ ] Påbygg/tilbygg [X] Riving [ ] Masseuttak/fylling — spesifiser: RIVING AV GAMMELT HUS PÅ TOMTEN.

Type bygg
[X] Bustad [ ] Bygg med arbeidsplassar [ ] Anna — spesifiser
[X] Garasje [ ] Fritidsbustad [ ] Driftsbygning

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML
Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i: [ ] Plan- og bygningslov [ ] Plan [ ] Byggeforskr. [ ] Forskrifter til AML [ ] Vedtekter
Grunngjeving for dispensasjon på eigat ark
Dispensasjonen gjeld

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
[X] Gjenpart av nabovarsel
[X] Situasjonsplan påført namna til naboar/gjenbuarar
[X] Fasadeteikningar [X] Etasjeplan m. romfunksjon
[X] Snitt [ ] Konstruksjonsteikningar
[ ] Statiske utrekningar
[ ] Rapport om grunnundersøkingar
[ ] Fråsegner/samtykke frå andre off. styremakter
Andre vedlegg: BESKRIVELSE REKNES HUS A/S

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjeld bygg med arbeidsplassar)

F. best nr 324
[ ] Situasjonsplan
[ ] Etasjeplan m. romfunksjon
[ ] Snitt
[ ] Fasadar
[ ] Dokumentasjon klima
[ ] Dokumentasjon stay
[ ] Fråsegn frå AMU/verneombod
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegner i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og anna lovgjeving.

Byggherre	Søkar/meldar
Namn: HEGE R. OG TORE SØTTELAND	Namn: REKNES HUS A/S
Adresse: HOELLESTADV. 64	Adresse: BJERKHOVDANE 5
Postnr. 5065 Poststad BLOMSTERDALEN Tlf.	Postnr. 5107 Poststad ISDALSTØ
[ ] Enkeltperson [ ] Offentleg verksemd [ ] Selskap/lag/sameige	Tlf. 56 35 23 80
Dato 2.12.96 Underskrift Tore Søtteland Hege Ratikainen Søtteland	Dato 2.12.96 Underskrift REKNES HUS A/S Bjerkhovdane 5 - 5107 Isdalstø - Tlf. 56 35 23 80

Opplysningar til søknaden/meldinga

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlinga

Byggetomt og busetnad

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttingsgrad:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstandar pbl § 70, BF 87 kap. 30, Veglova

Minste avstand frå det planlagde bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annan bygning

Avstanden er målsett på situasjonsplan: [ ] Ja [ ] Nei

Går det høgspent kraftlinje/kabel over, eller i nærleiken av tomta? [ ] Ja [ ] Nei

4. Tilkomst Veglova, pbl §§ 66, 67

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel — Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold?

[ ] Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefen sitt avkjøringsløyve gjeve?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunen sitt avkjøringsløyve gjeve?	[ ] Ja	[ ] Nei		
[X] Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn?	[X] Ja	[ ] Nei		

5. Byggegrunn

[X] Fjell [ ] Sand [ ] Anna ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — spesifiser:

6. Fundament

[ ] Grunnmur [ ] Pelar [ ] Anna ..... [X] Bankett/ såle — spesifiser:

7. Vassforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytta: [ ] offentleg vassverk [ ] privat vassverk [X] anna privat vassforsyning, innlagt vatn [ ] anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn — spesifiser:

8. Avløp pbl §§ 66, 67

[X] Offentleg avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installl. vassklosett? [X] Ja [ ] Nei

Er utsleppsløyve gjeve? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42

[X] Sjølvdrenering [ ] Kultgraft [ ] Rør — Drensvatn vert ført til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvatn

Takvatn/overvatn vert ført til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68

Trafikkstøyproblem? [ ] Ja [X] Nei — Flystøyproblem? [X] Ja [ ] Nei — Konferer med dei kommunale byggingsstyremakter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja, vert eigen søknad krevd

13. Bebygg-elsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjar			
Antall bruksenhingar (NS 3940)		1	
Bruksareal (NS 3940)	m2	142,1 m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	119,5 m2	m2

14. Byggematerialar

Materialar i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)				Materialar i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)		Oppvarming (maks. 1 kryss)	
- vertikale konstruksjonar (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjonar (maks. 3 kryss)		(maks. 3 kryss)			
Oppvarming							
[X] Tre	[2] Lettbetong	[X] Tre	[2] Lettbetong	[X] Tre	[2] Lettbetong	[0] Ved	[1] Oljefyr-anlegg
[3] Betong	[4] Metall	[3] Betong	[4] Metall	[3] Betong	[4] Metall	[2] Oljefyrd eldstad	[3] El.
[5] Tegl	[9] Anna	[5] Tegl	[9] Anna	[5] Tegl	[9] Anna	[4] Oljefyr-anl./el.	[5] Oljefyr-anl./ved
						[6] Oljefyrd eldst./el.	[7] Oljefyrd eldst./ved
						[X] El./ved	[9] Anna

Byggeframstilling

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenterast i søknaden at krav i byggeforskriftene er oppfylde.
Vegg-/gulvkonstruksjonar framstillast innanfrå og ut/nedanfrå og opp.

Golv på grunn Golv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar:
GROVSTØP PÅ PLANERT SPRENGSTEINFYLLING.
10 cm ISOPOR
NØDVENDIGE 10 x 10 cm SÅLER FOR BEREVEGGER I TEE.
EVNT. VARMEKABLER, 4cm FIN STØP
GOLVPLATER.

Kjellerytterveggar BF 87 kap. 43:1, 53

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar:

Ytterveggar BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar:
150 mm BINDINGSVERK MED 150 mm GLAVA A.
UTVENDIG 23 mm UTLUFTING FOR 19x173 mm
ENKEL FASA KLEDNING.

Vindauge BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53

Materialar, konstruksjonar:
2 LAGS ENERGIGLASS.

Innvendige veggar BF 87 kap. 30:511, 52

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom husvære/brannceller):
3" LETT VEGGER MED 5cm GLAVA.
4" BEREVEGGER MED 5cm GLAVA.
12 mm SPONPLATER. EVNT. PANEL.

Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom husvære/brannceller):
200 mm BJELKELAG MED 200 mm GLAVA B.
22 mm GOLVSPON.
ELEKTRIKER LEKTER, FERDIGBEHANDLA TAKPLATER.

Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims:
DIMENSJONERTE LIMTREDRAGERE OG 70 cm SPERR.
200 mm GLAVA. B.
23 x 48 mm LEKTER. UNDERTAK. FEDER.
TAKVINKEL 40°

Takets, loftets ventilasjon m.v.:
NEDFORA LUFTESPALTE OG PANEL
OPEN KISTE.

Taktekking: [X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksida, etter side A1 og A2) skal og fyllast ut.

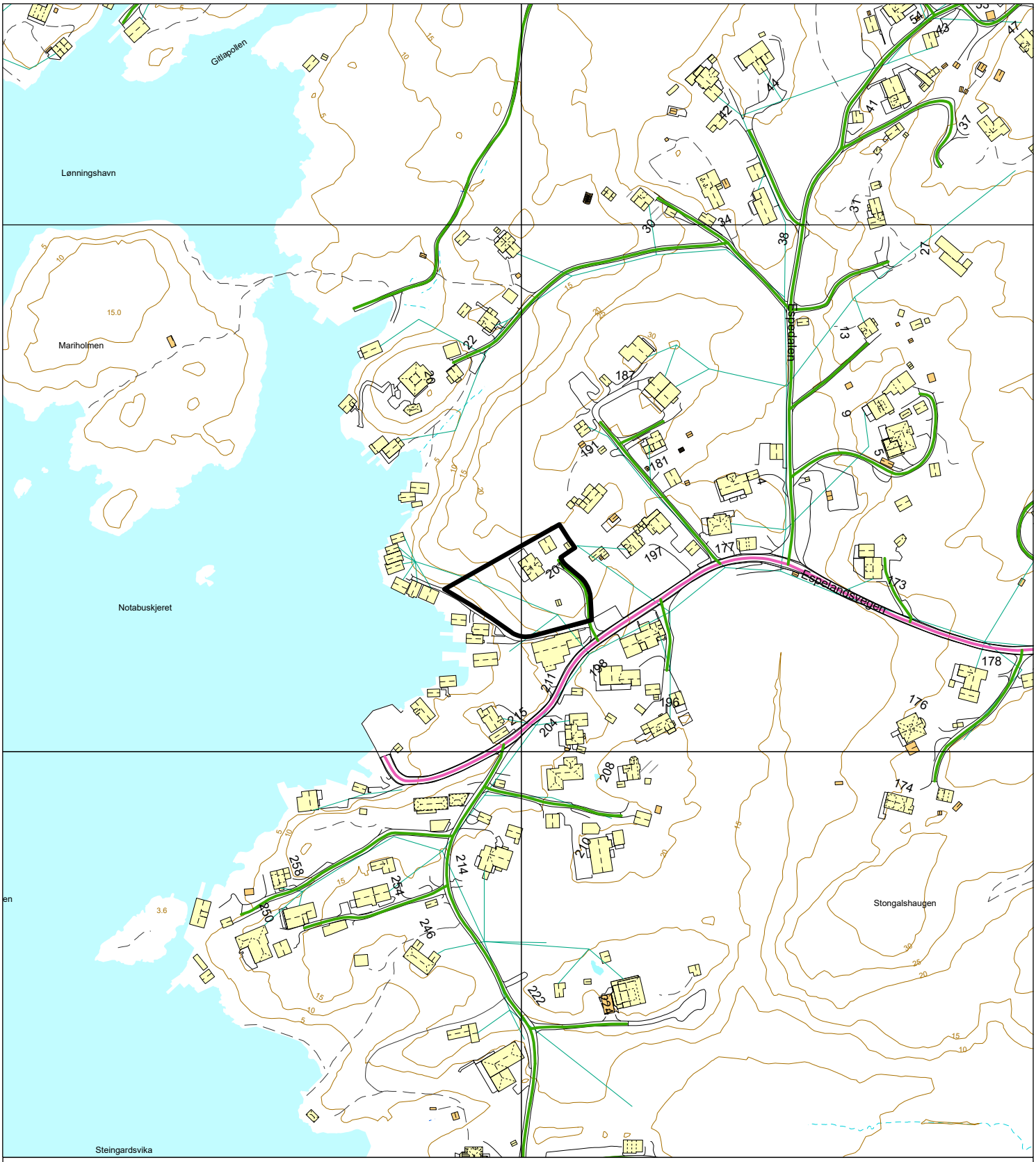
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/428/0/0
Adresse: Espelandsvegen 201

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

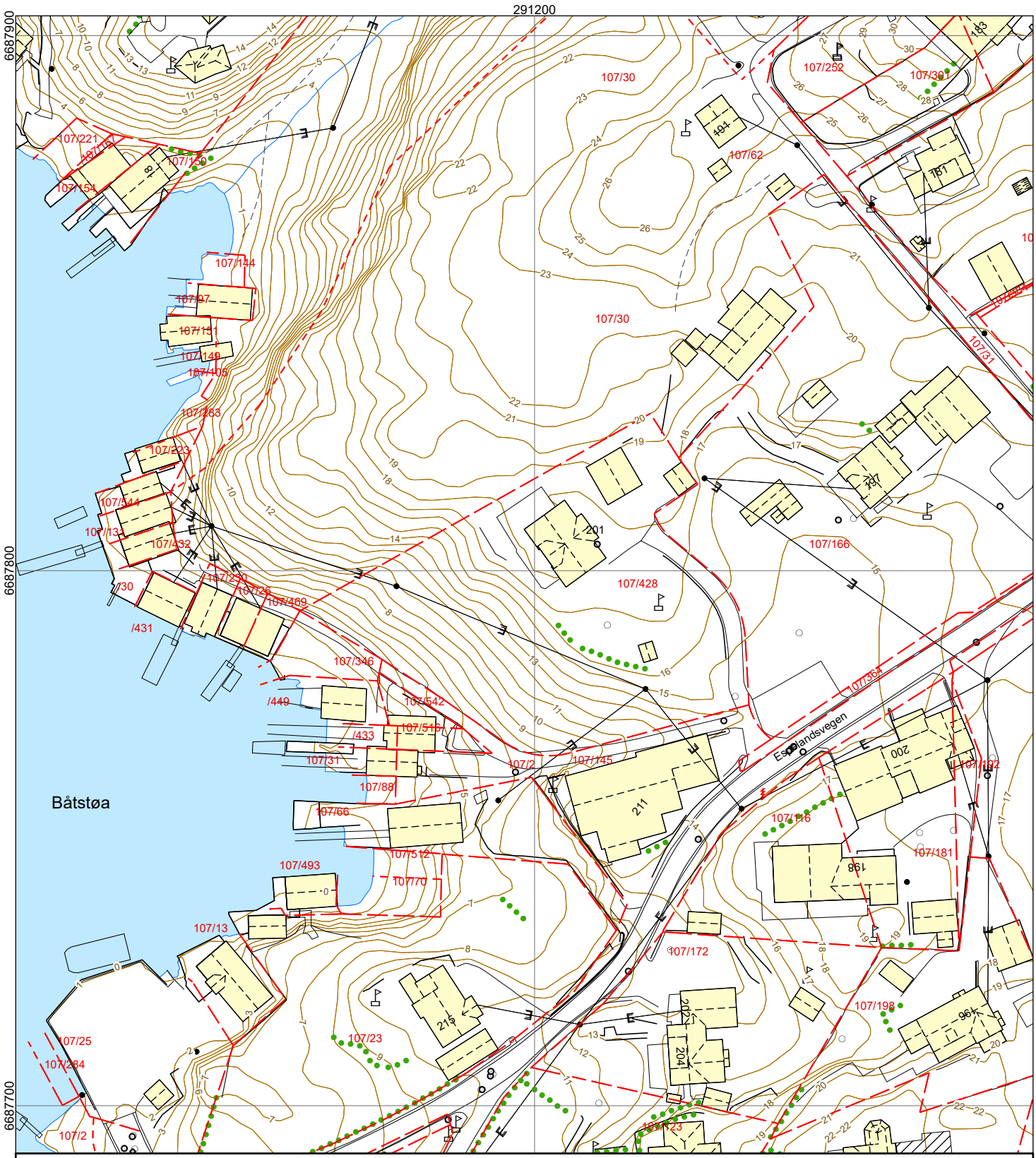
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/428/0/0
Adresse: Espelandsvegen 201

N



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

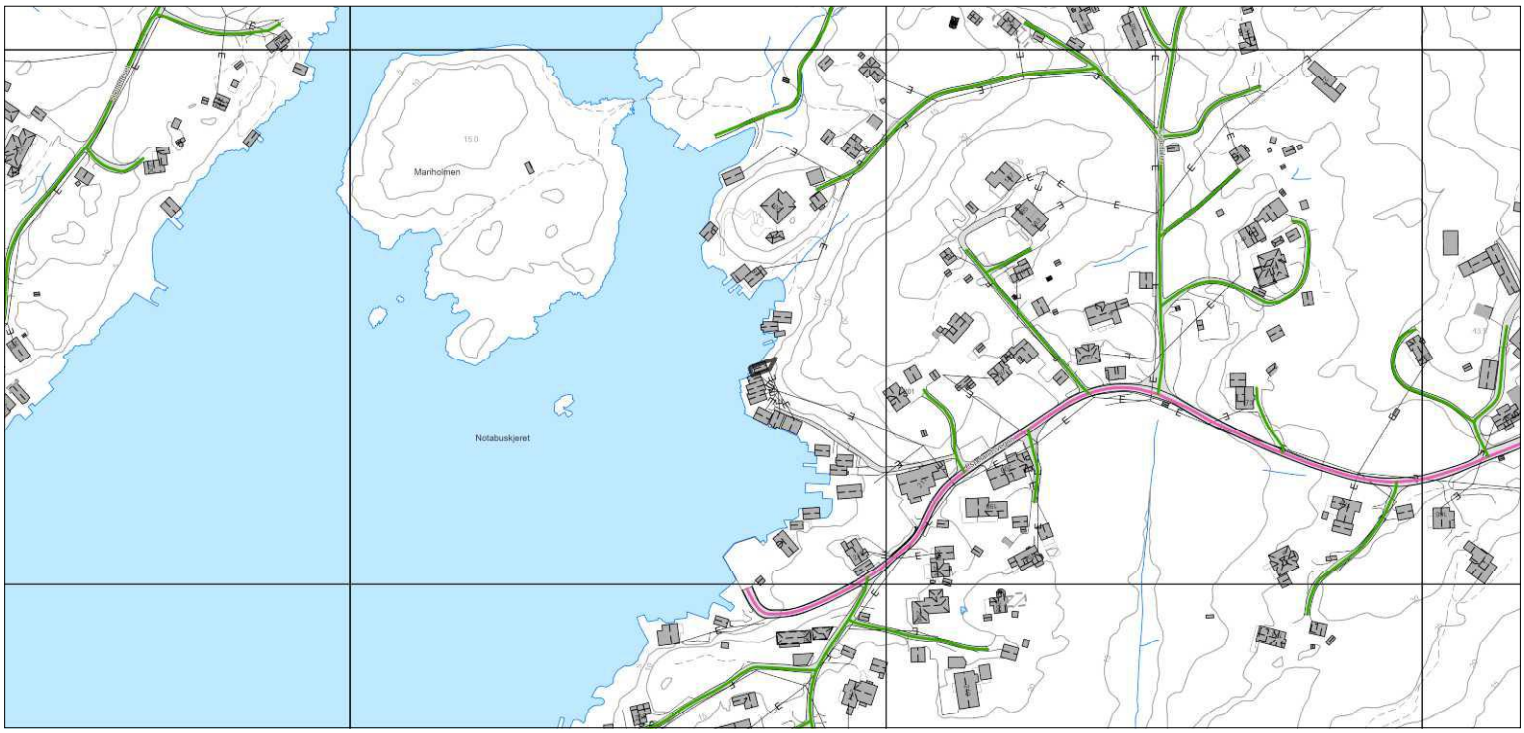
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 20.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/223/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

N



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

Espelandsvegen 201

Nabolaget Ådland/Espeland/Blomsterdalen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Liland skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	5 min 2.7 km
Hjellestad skole (1-7 kl.) 175 elever, 13 klasser	8 min 5.4 km
International School Of Bergen (1-1... 199 elever, 13 klasser	10 min 5.4 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	5 min 3.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min 5.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	9 min 6.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fleslandsvegen 67	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Wiikskiftet Linje 56	2 min 0.2 km
Bergen lufthavn Linje 1	5 min 2.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 17.6 km
Bergen Flesland	7 min

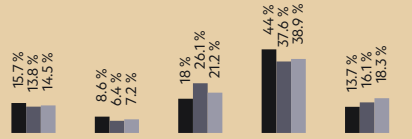
BARNEHAGER

Bedehusbarnehagen (1-6 år) 36 barn	3 min 2.3 km
Eventus Liland barnehage (0-5 år) 75 barn	6 min 2.9 km
Blomsterdalen barnehage (1-6 år) 50 barn	6 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Spar Blomsterdalen	4 min
Coop Extra Blomsterdalen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ådland/Espeland/Blomsterd...	1 000	474
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Liland idrettsplass	5 min
Langenesveien ballbinge	5 min
Barry's Fana	7 min
Padel Kokstad	8 min

«Perfekt med nærhet til sjø og ganske kort til ulike tjenestetilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

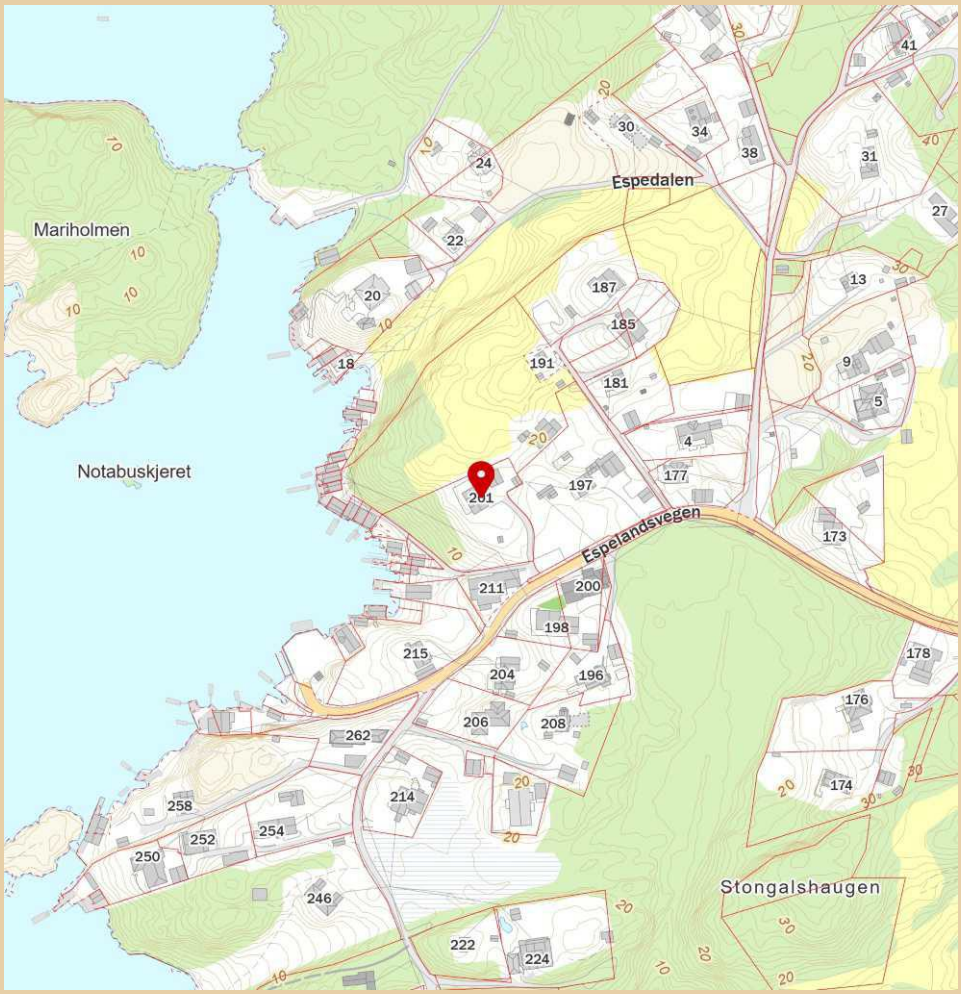
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Gateparkering
Lett 80/100



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

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:
Espelandsvegen 201, 5258 Blomsterdalen
Gnr. 107, Bnr. 428 og Gnr. 107, Bnr. 223, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260182

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@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.
