PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

ANKERVEGEN 10 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Kommunal informasjon

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Enebolig
Ankervegen 10 A
5232 Paradis

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
14	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 14/08/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 890
Hjemmelshaver:	Ove Erstad og Karstein Erstad
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	723 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1980

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.06.2026
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Ove Erstad og Karstein Erstad
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplass, murer, terrasse, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert området med tilvarende bebyggelse. Fra eiendommen er det kort avstand til Nesttun bydelssenter hvor det er bybanestopp, butikker og servicetilbud. Gangavstand til skoler og barnehager, samt til idrettsanlegg like bortenfor og ved området Slåtthaug. Kort kjørevei til kjøpesenterområdet Laguneparken og Lagunen handlesenter med et bredt utvalg av butikker. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Flesland og større arbeidsplasser på Kokstad/Sandsli. Rolig, skjermet og barnevennlig boligområde.

Takstobjektet:
Selveier enebolig på ett plan.
Fra ett av soverommene er det utgang til terrasse på 4,4m².
Fra stuen er det utgang til terrasse på 24,8m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, vedovn, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badene har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene har fliser, vaskerommet har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, boligen ble oppgradert i 2026 med blant annet:

- Oppgradert badene.
- Oppgradert vaskerommet.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert el.anlegg.
- Montert nye spotter i himlinger.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Lagt nye overflategulv.
- Utført takfornying (behandling av eksisterende takstein).

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	137	0	0	29
SUM BYGNING	137	0	0	29
SUM BRA	137			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	19	0	0
SUM BYGNING	0	19	0	0
SUM BRA	19			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

Entré(3,8m²), gang(13,3m²), bad(5m²), bad(5,1m²), vaskerom(6,6m²), soverom(6,8m²), soverom(6,7m²), soverom(11m²), soverom(6,6m²), stue(42,4m²), kjøkken(15m²), bod(3,3m²), bod(5m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Tilstandsgrader og beskrivelser tildelt boligen vil være gjeldende også for garasjen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/08/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong, trebjelkelag mot kjeller.
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng/kjeller er åpne mot grunnmur.
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.
Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1980) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Det er påvist saltutslag på enkelte av murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:
Kjelleren ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1979.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1979.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko (skader på karmer, punkterte vindusruter og skader på tilliggende konstruksjoner er påregnelig).

Det er påvist punktert vindusrute i boden, det må påregnes utskiftning av glassruten.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Det er ikke benyttet fluenetting i kistene, fluenettingen skal forhindre insekter og dyr fra å ta seg inne i konstruksjonen. Manglende fluenetting eller tilsvarende øker risikoen for at insekter tar seg inn i tak/loftkonstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:
Over forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum). Takkonstruksjonen har utførelse med vinkler/sløysrenner, områdene rundt sløyser er å betrakte som risikokonstruksjoner, særlig på eldre takkonstruksjoner med eldre taktekking. Det anbefales kontroll utført på selve taket (krever sikring for å utføre).

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Pipe/ildsted:
Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

Det er påvist fuktskjolder på loftet (stedvis høy forekomst). Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader.
Det er observert saltutslag på trevirke, saltutslag indikere at trevirke er fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Forekomst av tilfeller som indikerer fuktighet er mest gjeldende i sløysene, sløyser/vinkler på takkonstruksjoner er et risikoutsatt området. Tiltak må iverksettes for utbedring.

Med bakgrunn i alder på taktekkingen og observasjoner gjort på loftet bør det påregnes utskiftning av taktekkingen innen kort tid.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Fra stuen er det utgang til terrasse på 24,8m².
Fra ett av soverommene er det utgang til terrasse på 4,4m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad (5kvm)

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar.

Merknader:

7.2 Bad (5,1kvm)

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater og malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Overflatene er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert fall mot sluket på vaskerommet, manglende fall mot sluk øker risikoen for at vannansamlinger kan oppstå på gulvet ved en eventuell lekkasje i rommet.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2026
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 190 liter.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

Rekkverket på terrassen oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1980) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Det er påvist saltutslag på enkelte av murene, saltutslag indikerer at murene er fuktige. For utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko (skader på karmer, punkterte vindusruter og skader på tilliggende konstruksjoner er påregnelig). Det er påvist punktert vindusrute i boden, det må påregnes utskiftning av glassruten. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut. Det er ikke benyttet fluenetting i kistene, fluenettingen skal forhindre insekter og dyr fra å ta seg inne i konstruksjonen. Manglende fluenetting eller tilsvarende øker risikoen for at insekter tar seg inn i tak/loftkonstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum). Takkonstruksjonen har utførelse med vinkler/sløysrenner, områdene rundt sløyser er å betrakte som risikokonstruksjoner, særlig på eldre takkonstruksjoner med eldre taktekking. Det anbefales kontroll utført på selve taket (krever sikring for å utføre). Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens. Det er påvist fuktskjolder på loftet (stedvis høy forekomst). Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader. Det er observert saltutslag på trevirke, saltutslag indikere at trevirke er fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader. Forekomst av tilfeller som indikerer fuktighet er mest gjeldende i sløysene, sløyser/vinkler på takkonstruksjoner er et risikoutsatt området. Tiltak må iverksettes for utbedring. Med bakgrunn i alder på taktekkingen og observasjoner gjort på loftet bør det påregnes utskiftning av taktekkingen innen kort tid.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det er ikke etablert fall mot sluket på vaskerommet, manglende fall mot sluk øker risikoen for at vannansamlinger kan oppstå på gulvet ved en eventuell lekkasje i rommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ankervegen 10A

Nabolaget Hop - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	4 min 3.1 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	2 min 0.2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 2.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hopstangen Linje 20, 83, 610, 740	4 min 0.4 km
Hop Linje 1	7 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 8.6 km
Bergen Flesland	13 min

BARNEHAGER

Hop Oppveksttun barnehage (0-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	17 min 1.5 km
Paradis barnehage (0-5 år) 80 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen	6 min
Kiwi Nesttun Sentrum	10 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	13 min
Apotek 1 Nesttun	11 min
Nesttun Vinmonopol	13 min

SPORT

Hop skole basketballhall	1 min
Hop ballbane kunstgress	5 min
Tonus	8 min
Yogahuset Fana	11 min

«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»

— Sitat fra en lokalkjent

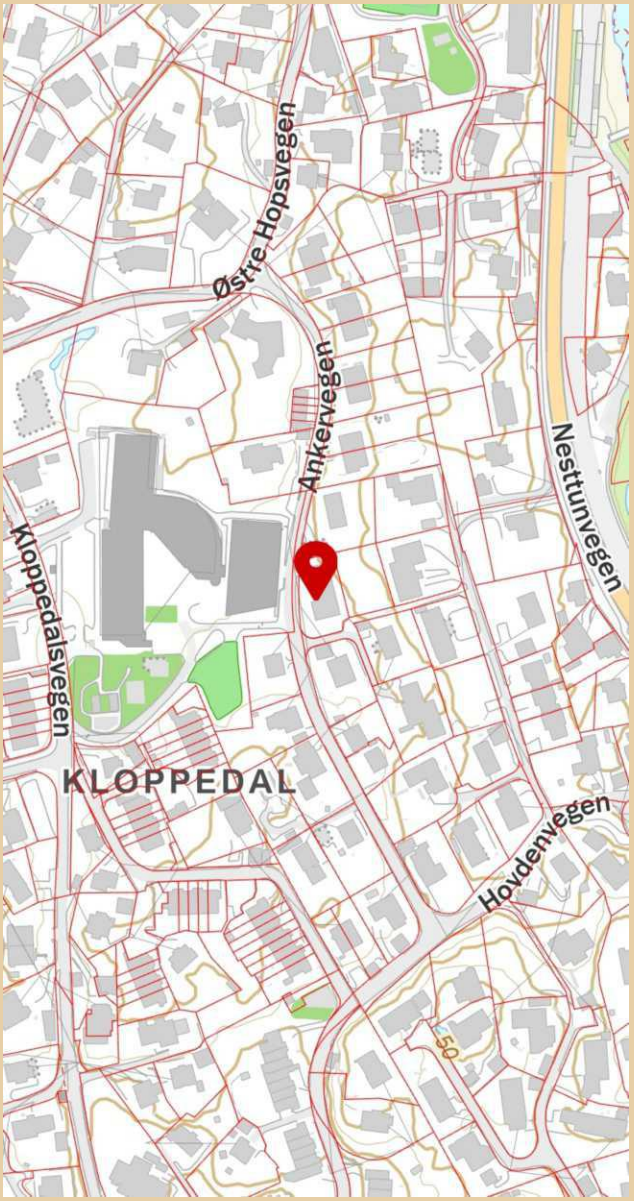
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Ankervegen 10A

Nabolaget Hop - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	4 min 3.1 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	2 min 0.2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 2.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hopstangen Linje 20, 83, 610, 740	4 min 0.4 km
Hop Linje 1	7 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 8.6 km
Bergen Flesland	13 min

BARNEHAGER

Hop Oppveksttun barnehage (0-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	17 min 1.5 km
Paradis barnehage (0-5 år) 80 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen	6 min
Kiwi Nesttun Sentrum	10 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	13 min
Apotek 1 Nesttun	11 min
Nesttun Vinmonopol	13 min

SPORT

Hop skole basketballhall	1 min
Hop ballbane kunstgress	5 min
Tonus	8 min
Yogahuset Fana	11 min

«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»

— Sitat fra en lokalkjent

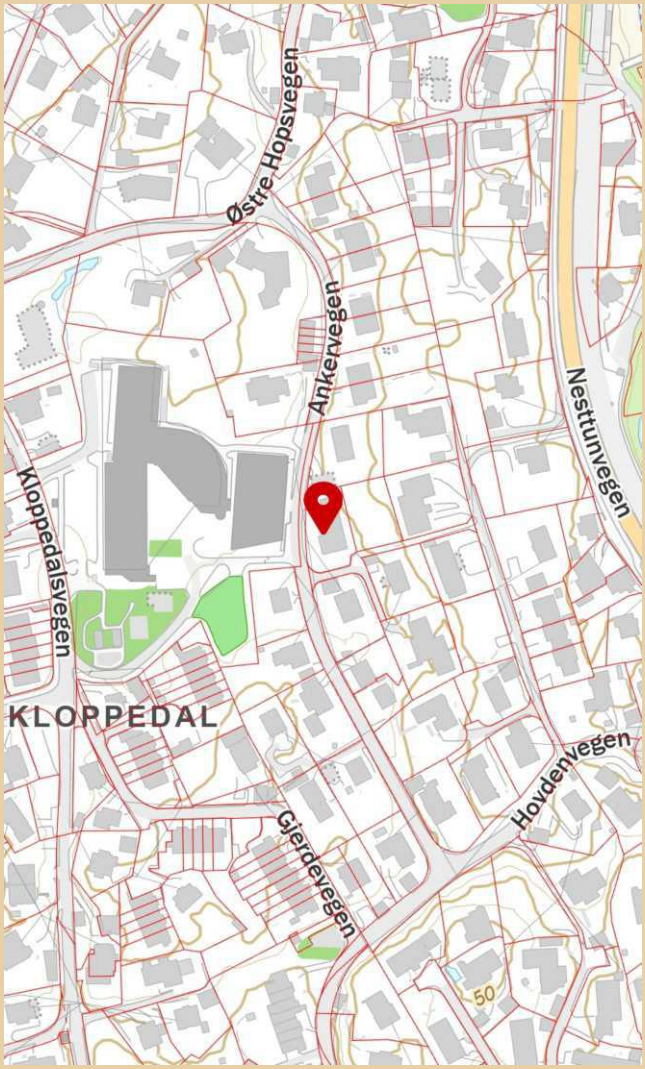
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Ankervegen 10A

Nabolaget Hop - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	4 min 3.1 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	2 min 0.2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 2.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hopstangen Linje 20, 83, 610, 740	4 min 0.4 km
Hop Linje 1	7 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 8.6 km
Bergen Flesland	13 min

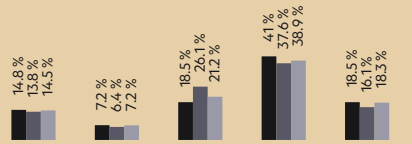
BARNEHAGER

Hop Oppveksttun barnehage (0-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	17 min 1.5 km
Paradis barnehage (0-5 år) 80 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen	6 min
Kiwi Nesttun Sentrum	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hop	2 279	975
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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
- Bybane

SPORT

Hop skole basketballhall	1 min
Hop ballbane kunstgress	5 min
Tonus	8 min
Yogahuset Fana	11 min

«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»

— Sitat fra en lokalkjent

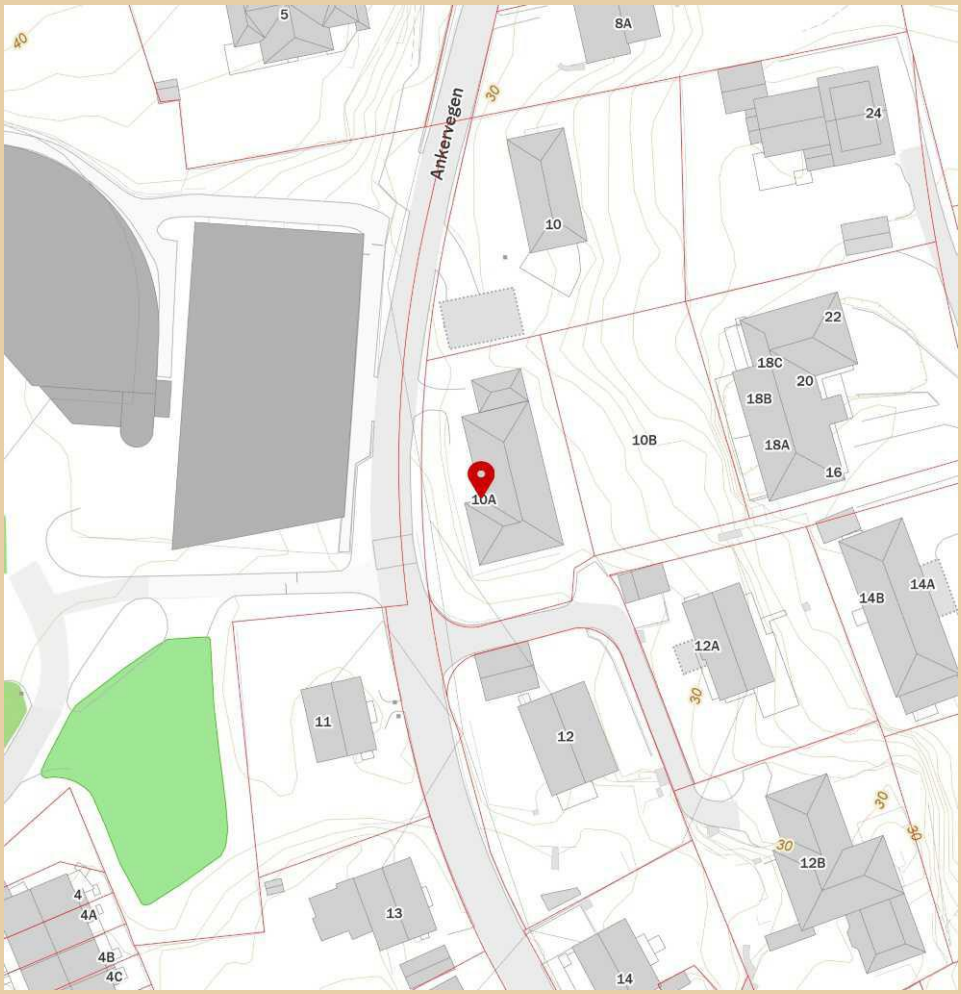
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 82/100



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

TINGLYST
10 OKT 1997
Dagboknr. 28472
BERGEN BYFOGDEMBETE

Erklæring

Undertegnede eiere av gnr. 41, bnr. 890. 945, 965, 889, 967, 894, 968 og 658.

som har gitt hverandre rett til å føre en felles vannledning over våre eiendommer fram til forbindelse med vannverkets hovedledning og rett til å foreta nødvendige reparasjoner og ettersyn på ledningen, erklærer herved at vi er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av fellesvannledningen ovenfor Vannverket.

Denne erklæring blir å tinglyse på våre ovennevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune v/annleggsseksjonen.

Bergen, den.....1997

Eier av gnr. 41, bnr. 890

Eier av gnr. 41, bnr. 945

Eier av gnr. 41, bnr. 658

Eier av gnr. 41, bnr. 889

Eier av gnr. 41, bnr. 967

Eier av gnr. 41, bnr. 894

Eier av gnr. 41, bnr. 968

Eier av gnr. 41, bnr. 965, snr. 6

Eier av gnr. 41, bnr. 965, snr. 1

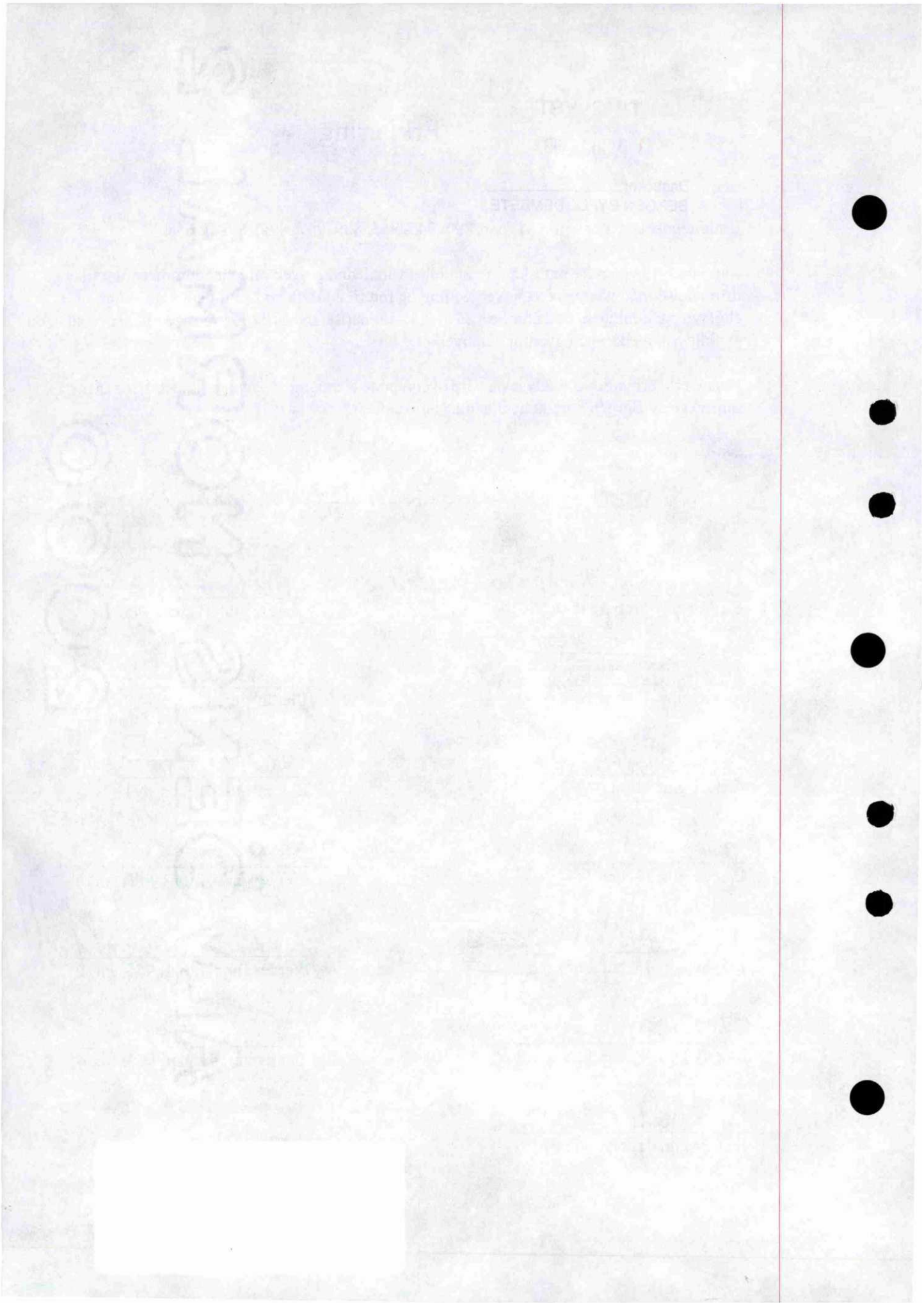
Eier av gnr. 41, bnr. 965, snr. 2

Eier av gnr. 41, bnr. 965, snr. 3

Eier av gnr. 41, bnr. 965, snr. 4

Eier av gnr. 41, bnr. 965, snr. 5

Doknr: 28472 Tinglyst: 10.10.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





2.12.2024, 10:26:32

1:500

0 20 40 80 ft

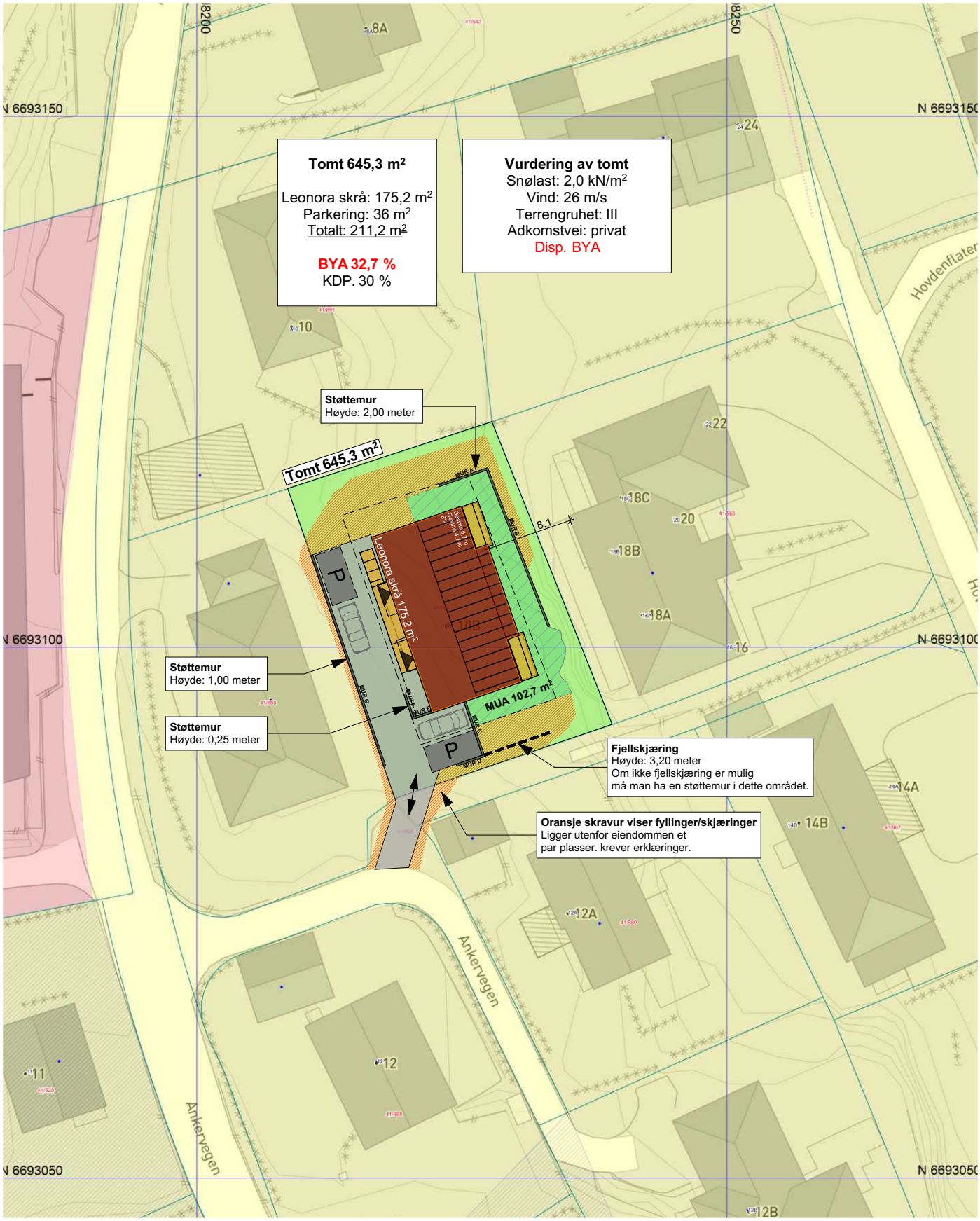
0 5 10 20 m

Eiendomsgrense (kvalitet) Eiendomsgrenser

1107
Mulighetsstudie

BYGGMANN

Tiltakshaver: HR Byggmesterforretning AS Skogvegen 52 Erdal 5306	Tiltak: Ankervegen 10B Bergen Kommune	Gnr./Bnr. **41/945**	MÅL **1:500**	Prosjektnr. **1279-24**
Leverandør: HR Byggmesterforretning AS Skogvegen 52 ERDAL 5306	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A4	DATO: **03.12.24** TEGNER: **RS**	Org. nr: 976598407
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS			www.byggmann.no	Tegningsnr. **A10-01**



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

N

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		MV	17.02.2025

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
8008-1302

abchus

TILTAKSHAVER
Ove Erstad

BYGGEPLASS
Ankervegen 10B, 5232 Paradis

KOMMUNE
Bergen

Gnr./Bnr.
41/945

TEGNINGSNAVN
Situasjonsplan

PUBLISERING TID
17.02.2025 - 13:14

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:500	A4	

DAGBOKFØRT
11 DES 79 29002
BYSKRIVEREN I
BERGEN

ERKLÆRING

Fana

Undertegnede som eiere av gnr.41 bnr. 894,965, 967 968, 890,945 i Bergen Kommune er gjordt kjent med at offentlig kloakkledning som går over eiendommene skal legges om til ny trasé,likeså at der i denne trasé blir lagt vannledning.

Samtlige eiere gir herved Bergen Kommune tillatelse til fremtidige vedlikeholds- og reperasjonsarbeider,som må utføres på offentlig kloakkledning.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune v/ Anleggseksjonen.

Bergen den 11/12 1979

Tinglyses på Gnr. 41, bnr. 890 og 945 Fana

Kjell Egstad

Doknr: 25845 Tinglyst: 05.09.1990 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
- 5 SEPT. 1990 25845
BYSKRIVEREN I
BERGEN

S K J Ø T E

Undertegnede Petersen & Dekke A/S skjøter og overdrar herved til hver av følgende parseller

g.nr. 41, b.nr. 890, Ankerveien 10A, eier Karstein Erstad personnr. 250854 [redacted] og Ove Erstad, personnr. 310560 [redacted]

" " " 888, " 12, " Thomas Sandal, personnr. 190425 [redacted]

" " " 889, " 12A, " Johan Aldahl, personnr. 150617 [redacted]

" " " 887, " 12B, " Arve Andersen, personnr. 040635 [redacted]

en ideell 1/4 part av den parsell av vår eiendom g.nr. 41, b.nr. 513, Hop/Fana, som ved kart- og oppmålingsforretning 1/12 -69 ble utskilt under benevnelsen

g.nr. 41, b.nr. 898, "veigrunn"

Parsellen er felles veigrunn for eiendommene nevnt forran og hver av eierne har som avtalt betalt kr. 1.251,- for sin 1/4 part. Samlet kjøpesum kr. 5.004.-

Den ideelle 1/4 part kan senere bare avhendes og pantsettes sammen med nevnte eiendommer.

Kostnadene med opparbeidelsen og fremtidig vedlikehold av felles adkomstvei skal fordeles med 1/4 del på hver av eierne. Jfr. ellers veilovens § 54.

Brøytesnø fra felles adkomstvei, som ikke kan plasseres i og langs veikanten, deponeres på parseller som grenser mot veien.

Beplantninger på eiendommene nevnt forran, som kan virke til sjenanse for trafikken på adkomstveien, kan kreves fjernet av brukerne.

Et skjøte er utstedt til hver enkelt kjøper.

Bergen, den juni 1990.

Petersen & Dekke A/S

Det bekreftes herved at Petersen & Dekke A/S v/ Gunnar Greve jr. og Helge Schøtt har undertegnet dette skjøte og at begge er over 21 år.

Advokat Rolf Brandt Hansen

Dagbok nr. 4853/69

S K J Ø T E.

Undertegnede Petersen & Dekke A/S skjøter og overdrar herved til

Odd Leknes

den parsell av vår eiendom bnr. 513 av gnr. 41, Hop i Fana, som ved kart- og oppmålingsforretning av 2/6 og 11/6 1969 er utskilt under betegnelse

Ankervegen nr. 10 a, bnr. 890
(på reguleringsplanen benevnt tomt 22 h).

Kjøpesummen utgjør kr. 22.- pr. m^2 tilsvarende pristakst. Da parsellen utgjør 1368 m^2, blir kjøpesummen kr. 30.096.- som er betalt.

Parsellen deltar i utgiftene ved opparbeidelse av den regulerte private felles adkomstvei fra Ankervegen - herunder ervervelse av regulert veigrunn som eies av selgeren - sammen med tomtene 22 e, 22 f og 22 g (Ankervegen 12 b, 12 og 12 a) hvorved faller 1/4 del av utgiftene på denne parsell. Fremtidig vedlikehold av den felles adkomstvei fordeles med 1/4 del på hver av de bruksberettigede.

Utgiftene ved opparbeidelse av den regulerte gangsti mellom tomt 22 g og 22 h (Ankervegen 12 a og 10 a) frem til Bergevegen - herunder ervervelse av nødvendig grunn - fordeles med like anparter på de parseller som vil gjøre bruk av gangstien. Hvis kommunen forlanger gangstien opparbeidet, må dog utgiftene fordeles med like anparter på de parseller som iflg. reguleringen har rett til å gjøre bruk av gangstien.

Utgifter ved anlegg av private felles ledninger for vann og/eller kloakk til flere parseller fordeles med like stor andel på hver av de parseller som tar tilknytning til ledningene med mindre samtlige berørte blir enige om en annen fordeling.

Eventuell refusjon til kommunen vedrørende Ankervegen er for så vidt angår denne parsell selgeren uvedkommende.

- 2 -

På parsellen kan det ikke drives noen som helst industriell virksomhet - være seg fabrikkdrift eller håndverksdrift - likesom heller ikke restaurantvirksomhet eller butikkhandel må finne sted. Parsellen må ikke nyttes til sykehus, åndsvakehjem, barnehjem eller lign. På parsellen må ikke holdes pelsdyr, gris eller andre husdyr som kan forstyrre eller sjenere naboer, uten samtykke fra disse. Hund og katt regnes ikke for å kunne sjenere nabo.

Parsellen har halv gjerdeplikt mot nabo og full gjerdeplikt mot vei og gangsti.

Parsellen må finne seg i at der legges vann-, kloakk- og andre ledninger gjennom parsellen til eller fra andre parseller utskilt fra selgerens eiendom bnr. 513 mot at terrenget etterpå bringes tilbake i tidligere stand.

For øvrig overdras parsellen med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eiet av selgeren, dog skal parsellen være fri for pengeheftelser.

Kjøperen bærer samtlige overdragelsesomkostninger - herunder utgiftene til målebrev og 2 % meklerprovisjon.

Hop, den 2. juli 1969.

Petersen & Dekke A/S

B. Moe. (s) Hagb.Schjøtt jr. (s)

Det bekreftes herved at Petersen & Dekke A/S v/ Hagbarth Schjøtt jr. og Bjørn Moe har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at begge er over 21 år.

R. Brandt-Hansen. (s)

Advokat Rolf Brandt Hansen

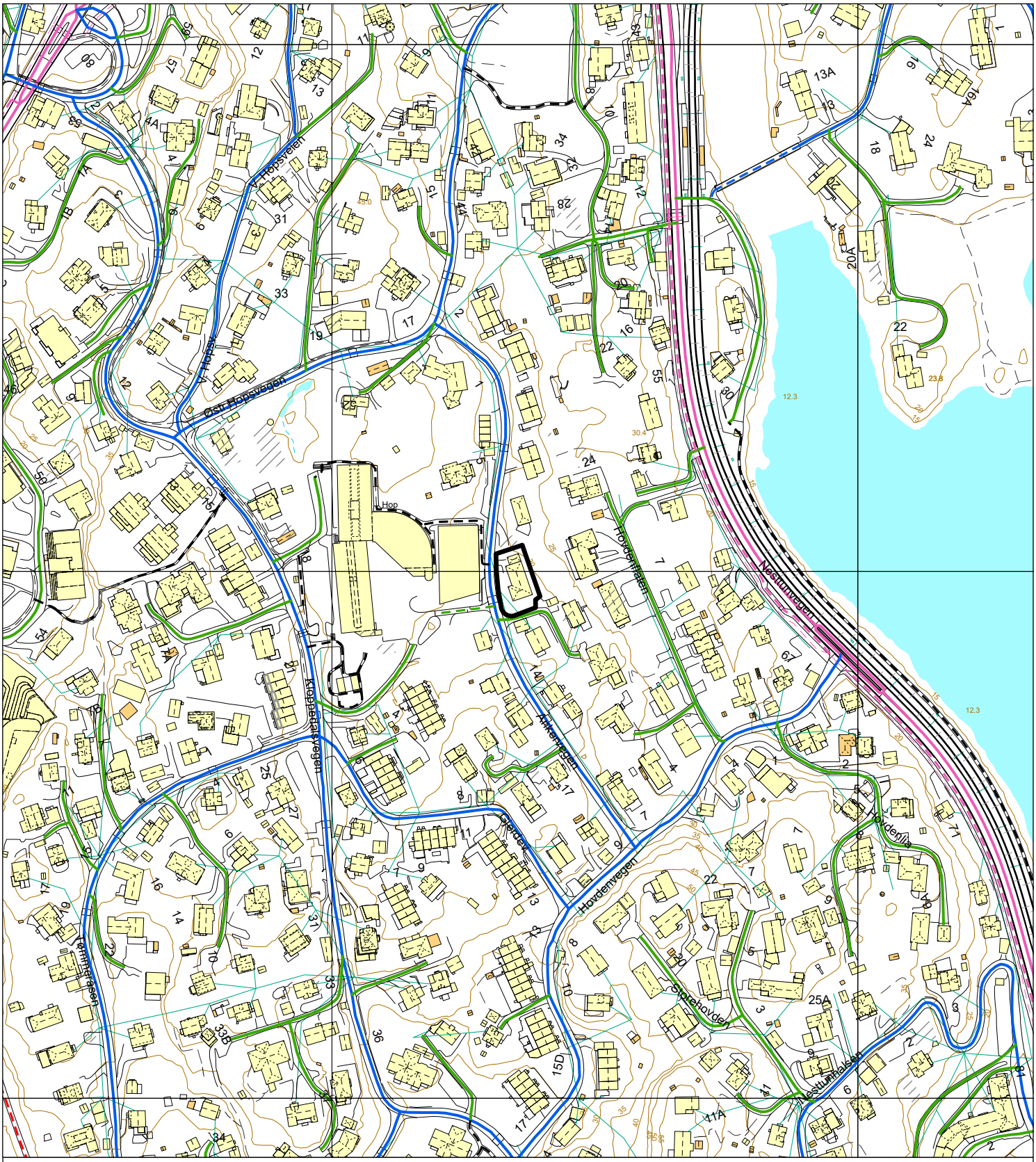
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 04.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/890/0/0
Adresse: Ankervegen 10A

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

Doknr: 509356 Tinglyst: 08.05.2026
STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.
984548648
STATENS KARTVERK

AVTALE OM BRUK AV EIENDOM

mellom

Karstein Erstad f.nr 250854 [redacted]

Ove Erstad f.nr 310560 [redacted]
Gnr. 41 bnr. 890 i Bergen kommune

("Avgiver")

og

Kjell Erstad f.nr 080423 [redacted]
Gnr. 41 bnr. 945 i Bergen kommune

(" Mottager")

er det i dag inngått følgende avtale

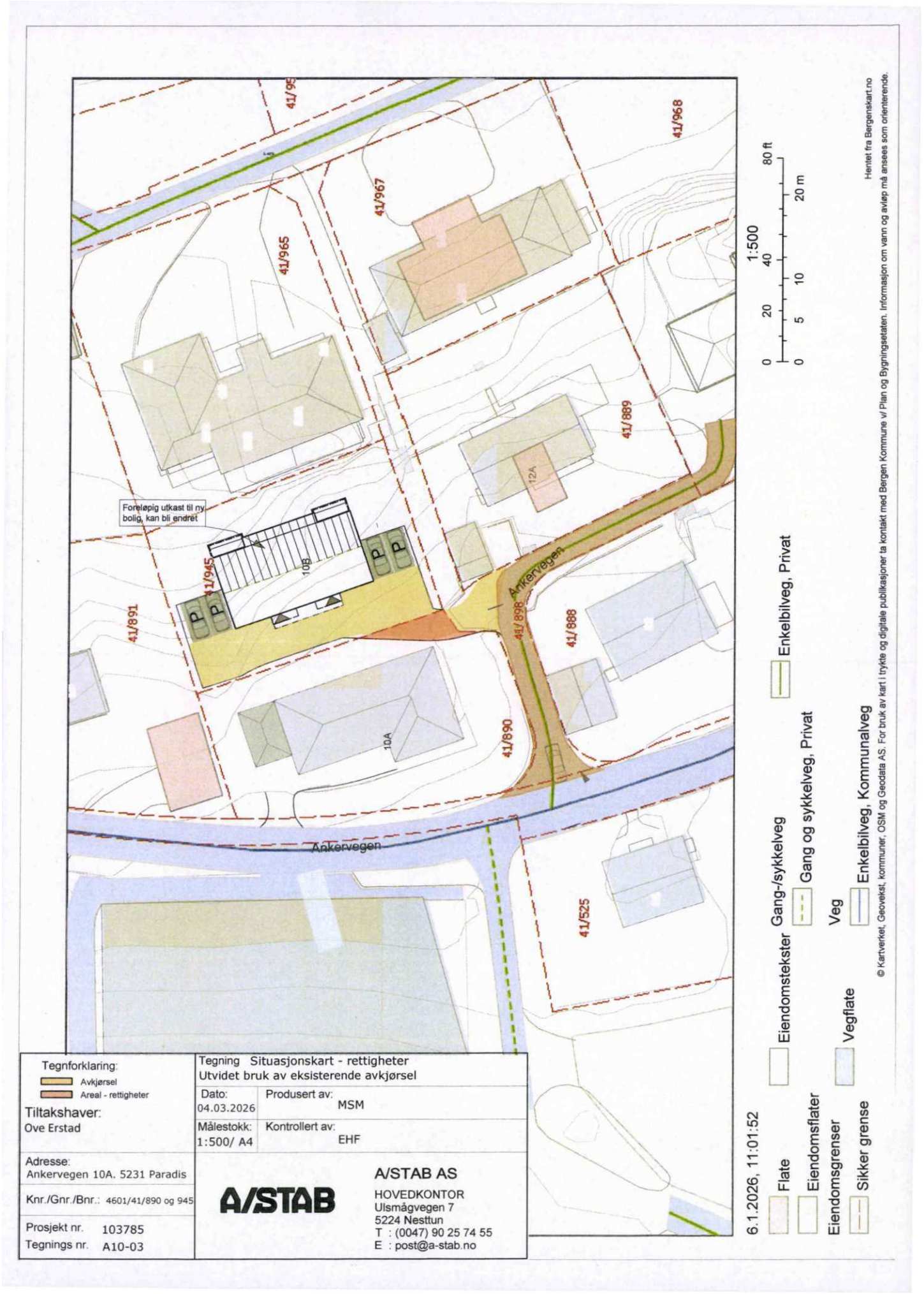
1. Gnr. 41 bnr. 945 har en evigvarende rett til å anlegge kjørevei over gnr. 41 bnr. 890 i Bergen kommune.
2. Traséen for vei er angitt i rødt på vedlagt kartskisse "Situasjonskart – rettigheter " dat. 04.03.2026. Traséen kan flyttes internt på avgivers eiendom etter avtale mellom partene.
3. Bnr. 945 har også rett til bruk, fremtidig drift- og vedlikehold av kjøreveien, samt avgi rettigheter til andre for bruk av veien.
4. Denne avtalen kan tinglyses på gnr. 41 bnr. 890 i Bergen kommune. Kostnaden ved tinglysning bæres av den som begjærer tinglysning.
5. Avtalen signeres i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Bergen 5/3-26
Sted og dato

Karstein Erstad
Ove Erstad

Karstein Erstad e.f.
Ove Erstad e.f.

For Avgiver, Gnr. 41 bnr. 890	For Mottager, Gnr. 41 bnr. 945
Karstein Erstad Ove Erstad	Kjell Erstad (e.f.)



Tegnforklaring:
Avkjørsel
Areal - rettigheter

Tiltakshaver:
Ove Erstad

Adresse:
Ankervegen 10A. 5231 Paradis

Knr./Gnr./Bnr.: 4601/41/890 og 945

Prosjekt nr. 103785
Tegnings nr. A10-03

Tegning Situasjonskart - rettigheter
Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Dato: 04.03.2026
Produsert av: MSM
Målestokk: 1:500/ A4
Kontrollert av: EHF

A/STAB

A/STAB AS
HOVEDKONTOR
Ulsmågvegen 7
5224 Nesttun
T : (0047) 90 25 74 55
E : post@a-stab.no

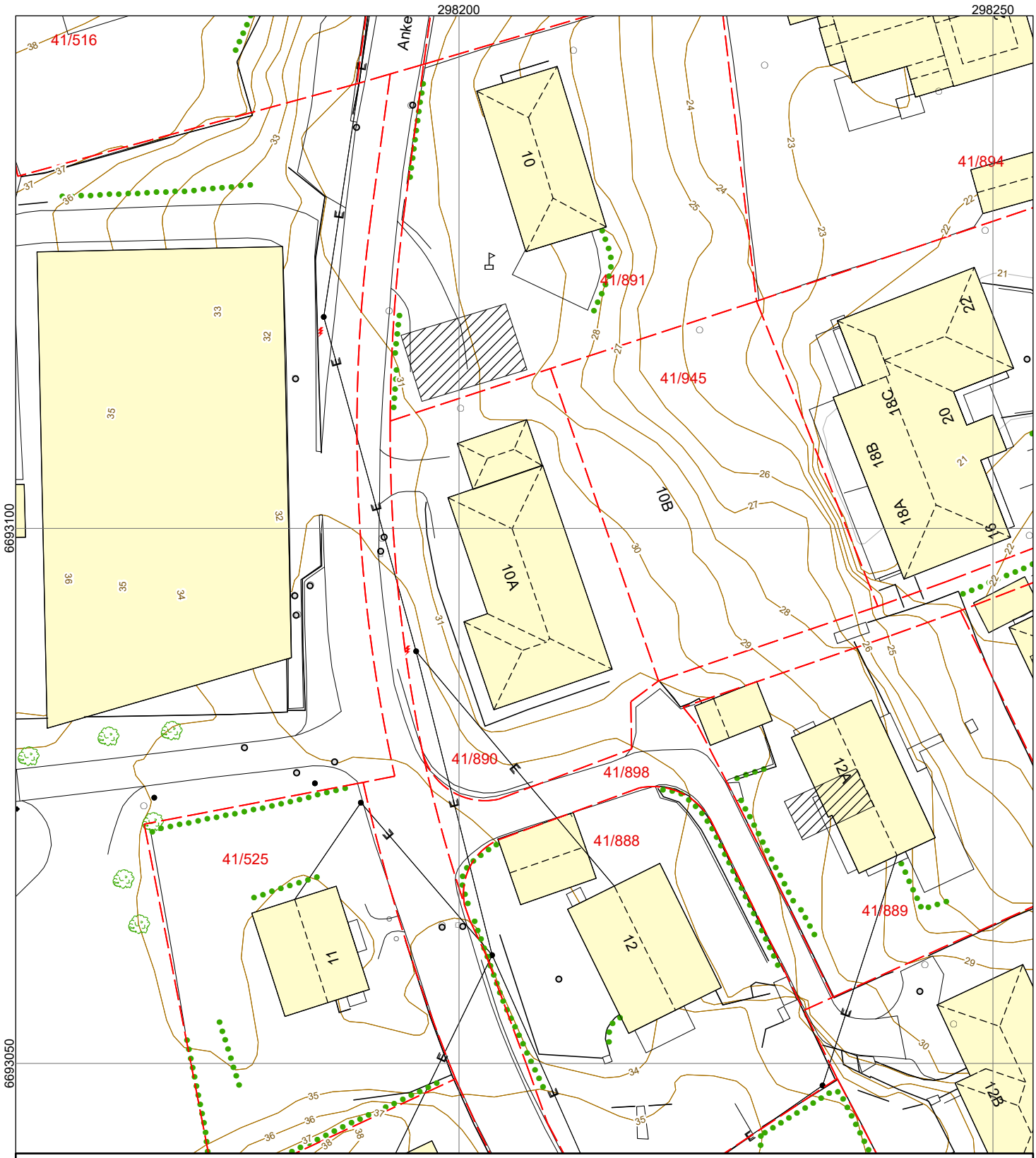
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.08.2026

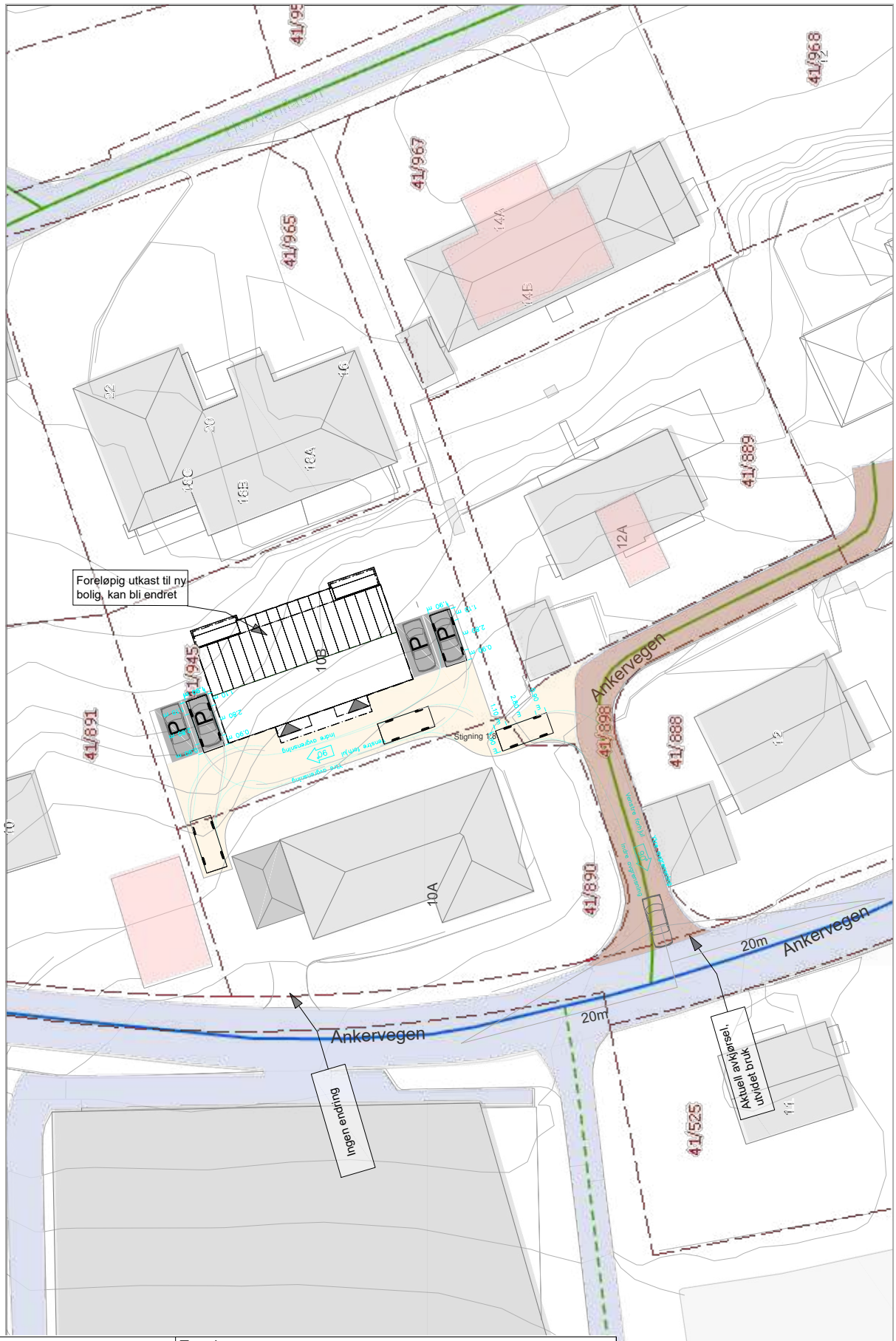
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/890/0/0
Adresse: Ankervegen 10A

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	

Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel



1:500

0 20 40 80 ft

0 5 10 20 m

Hentet fra Bergenskart.no

© Kartverket, Geovekst, kommuner, OSM og Geodata AS. For bruk av kart i trykte og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten. Informasjon om vann og avløp må ansees som orienterende.

Enkelbilveg, Privat
Gang-/sykkelveg
Gang og sykkelveg, Privat
Veg
Enkelbilveg, Kommunalveg
Eiendomstekster
Vegflate
Flate
Eiendomsflater
Eiendomsgrenser
Sikker grense

6.1.2026, 11:01:52

Tegnforklaring:
- Avkjørsel til privat veg
- Avkjørsel kommunal veg

Merknader:
Avkjørsel flyttes til nr 12-a-b

Tegning	Situasjonskart Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
Dato: 28.01.2026	Produsert av: TMB
Målestokk: 1:500/ A4	Kontrollert av: KH

Adresse:
Ankervegen 10A, 5231 Paradis

Knr./Gnr./Bnr.: 4601/41/890

Prosjekt nr. 103785
Tegnings nr. A10-02

A/STAB

A/STAB AS
HOVEDKONTOR
Ulsmågvegen 7
5224 Nesttun
T : (0047) 90 25 74 55
E : post@a-stab.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260424
Addresse	Ankervegen 10 A		
Postnr.	5232	Sted	PARADIS
Selgers navn	Ove Erstad		
Selgers navn	Karstein Erstad		

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?

Arvet den for mange år siden, ca. 15 år siden?

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

5644622

Våtrom

Initialer selger:
O E
K E

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:

Begge bad og vaskerom er fullstendig oppusset vår/sommer 2026

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:

De har skrevet en erklæring på hva som er gjort, og det er gjort i følge Tek-17.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vanskelig for meg som ufaglært å beskrive i detalj hva som er gjort, men det er benyttet membranplater på gulv er det innstøpt varmekabler, det er smurt membran utenpå membranplatene og så lagt fliser festet med fliselim og fuget mellom flisene.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluker på begge bad og vaskerom

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 faglært, og av hvem:

Helt nytt El-anlegg i hele huset unntatt garasje og loft.

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:

Elektriker har beskrevet grundig hva som er gjort

Initialer selger:
O E
K E

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:

Nytt rør-i-rør-system i hele huset innvendig fra hovedledning i kjeller samt nye avløpsrør i hele huset til hovedavløp i kjeller.

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:

De har beskrevet grundig hva som er gjort.

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:

Skiftet noen taksteiner med sprekk i og tettet noen få lekkasjer i takrenner

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg selv.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et vindu i bod er punktert og det er mulig at det er en liten punktering i glasset på terrassedøren i det ene soverommet

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

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

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

Terrasse nylaget av faglært samt av jeg som huseier og jeg har også nymalt det meste av huset utvendig.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skrudd i noen terrassebord, malt det meste av huset utvendig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Moisan bygg og rehabilitering

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Helt nytt El-anlegg i hele huset unntatt loft og garasje

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:

Elektriker gitt grundig beskrivelse på hva som er gjort

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

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

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

og
ufaglært

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

Nytt balanset ventilasjonsanlegg ble installert våren 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ventibygg AS

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:

Ny liten terrasse av tre lagt der det før var steinheller.

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salg

Er forholdet utbedret?

Ingenting er utført eller trengtes å bli utbedret straks.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
O E
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboeiendommen har tinglyst rett å krysse over et hjørne av tomten til 10A hvis det eventuelt skulle bli behov for det en gang i fremtiden.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 04.08.2026

Signert av *Ove Erstad*

Signert av *Karstein Erstad*

Initialer selger:
O E
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
26. JAN 82 01813
BYSKRIVEREN I BERGEN

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Gård nr. 41, bruk nr. 89o Ankerveien 1o A, 5o43 Hop (Enebolig~~m~~/tomt)	Bergen

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag	mnd.	år	personnr
Kjell Erstad	8	4	23	[redacted]
Ingrid Erstad	7	2	28	[redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag	mnd	år	personnr
Karstein Erstad	25	8	54	[redacted]
Ove Erstad	31	5	6o	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. (Gratis - forskudd arv.) **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Karstein Erstad og Ove Erstad eier like stor part av eiendommen (~~e~~neboligen
Dersom den ene part ønsker å selge sin part, har den annen forkjøpsrettog da til pristakst fastsatt av to byggmestre.

Nr 47 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

DAGBOKFØRT
26. JAN 82 01813
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Bergen — Sted
15/12 1981 — Dato

Kjell Ekrefjord — Utstederens underskrift
Ingrid Ekrefjord — Ektefellens underskrift[5]

070228 [redacted] — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Vitneunderskrift

FR. EKEDAL OLSEN — Gjentas med blokkbokstaver
BERIT SAVLAND — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8008-1302 Leonora Skrå (2M) Arkitekttegninger 17.02.2025.pln**

Revisionsliste:

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.E - 17.02.2025 [MV]***
Kontraktstegninger utarbeidet

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.E - 17.02.2025 [SA]***
Revidert iht. teknisk vurdering

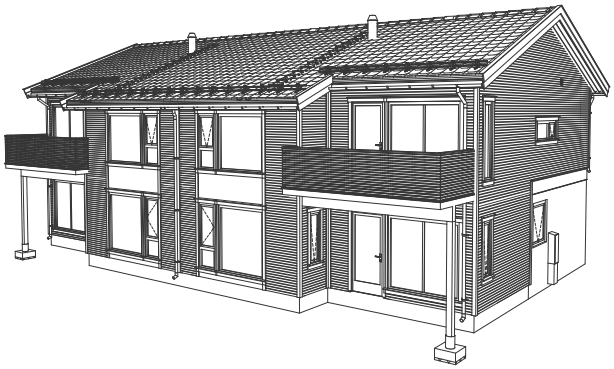
ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.D - 13.02.2025 [MV]***
1. Sjekkliste 1-100 gjennomgått

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.C - 10.02.2025 [MV]***
1. Prosjektvurdert

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.B - 11.02.2025 [MV]***
1. Leonora omtegnet med saltak
2. Endret vinduer på utbygg.
3. Sov4 endret til sportsbod i begge enheter.
4. Tegnet overheng ved inngangsparti.
5. Ramper fjernet da dette ikke er tilgjengelig boenhet.

ARK | ARB | DET | LMT | LVD | DIM | *ENG* | *FUND* ***- Rev.A - DD.MM.2024 [ALK]***
1. Housebook 2024 template project publish.

3D:



Prosjektinfo: 2024 Leonora Skrå (2M)

- Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse.
- Gesims og Møne høyde er målt til prosjektert gjennomsnitt terreng høyde.

Vindusareal: 21,4 %

Prosjekt Info...

Støy:	ikke
Snølast:	2,0 kN/m²
Referansevindhastighet:	26 m/s
Terrengruhet:	III
Radon atkomshet:	Moderat til lav

G	Byggemeldingstegninger	BS		
F	Kontraktstegning	BS	MV	17.02.2025
E	Teknisk vurdering	PRO	SA	17.02.2025
D	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MV	13.02.2025
C	Prosjektvurdering	PRO	ØN	10.02.2025
B	Skisseprosjekt 8008-1302	BS	MV	11.02.2025
A	2024 Huskatalog	BS	ALK	2024
REV	BESKRIVELSE	SIGN	TAG	DATO

PROSJEKTNUMMER / PROSJEKTNAVN
8008-1302
Leonora skrå m. saltak.

abchus

TILTAKSHAVER
Ove Erstad
BYGGER/ADR
Ankervegen 10B,, 5232 Paradis

KOMMUNE
Bergen
Gnr/Bnr
41/945
Kt.h
+26,58 m

TEGNINGSNAVN
Prosjektinfo
PUBLISERING T/D
17.02.2025 - 13:16

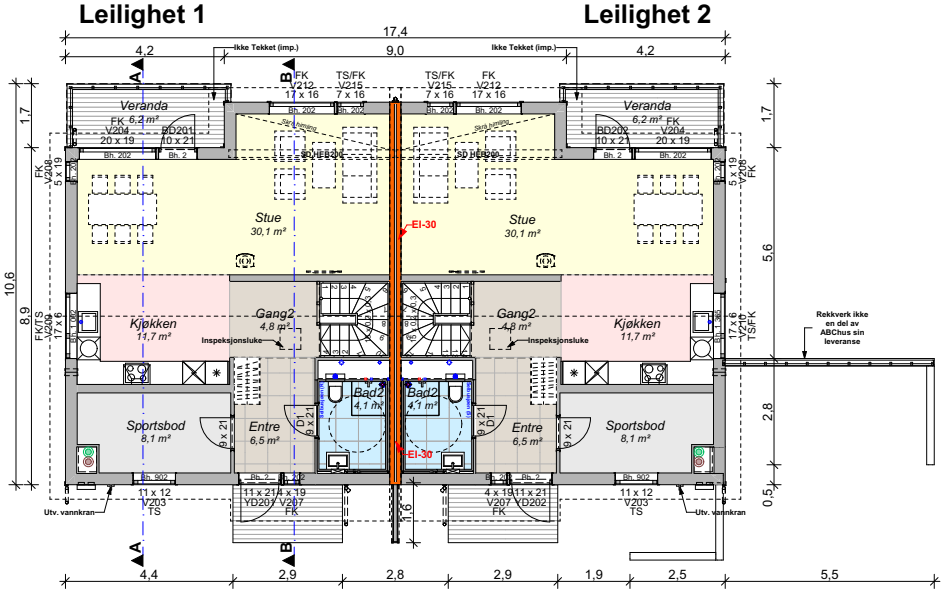
AR HUS MODELNAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO
2024 Leonora Skrå (2M) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024

SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
1:1,	A3	1

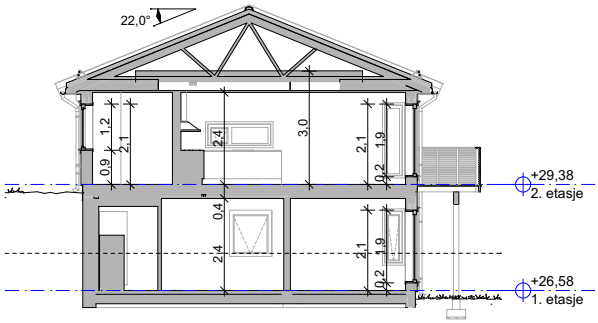
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8008-1302 Leonora Skrå (2M) Arkitekttegninger 17.02.2025.pln**

Leilighet 1 — Leilighet 2



Hovedetasje



A

BRA (Bruksareal), Leil 1	
Hovedetasje	*72,3*
Underetasje	*70,9*
BRA (Bruksareal), Leil 2	
Hovedetasje	*72,3*
Underetasje	*70,9*
	286,5 m²
BRA (Overbygget), Leil 1	
Underetasje	*3,9*
BRA (Overbygget), Leil 2	
Underetasje	*3,9*
	7,7 m²
BTA (Bruttoareal), Hus	
Hovedetasje	*164,7*
Hovedetasje	*166,1*
	330,8 m²
BYA (Bebygd Areal), Hus	
Underetasje	*175,2*
	175,2 m²
Grunnflate, Hus	
Underetasje	*163,3*
	163,3 m²

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda
Flis
Ventilasjonskasse / nedsenket himling
Støydempende
Gass- og røyktett
Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer
Brannprosjekteringslinje
Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN		PUBLISERING TID		TILTAKSHAVER		KOMMUNE		PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN			
Hovedetasje, Snitt A		17.02.2025 - 13:16		Ove Erstad		Bergen		8008-1302			
MI HUS MODELNAVN (Tom) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO				BYGGEPLASS		Gnr./Bnr.	M.o.h.	BESKRIVELSE			
2024 Leonora Skrå (2M) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024				Ankervegen 10B,, 5232 Paradis		41/945	+26,58 m	Leonora skrå m. saltak.			
	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.								
	1:100	A3	2								

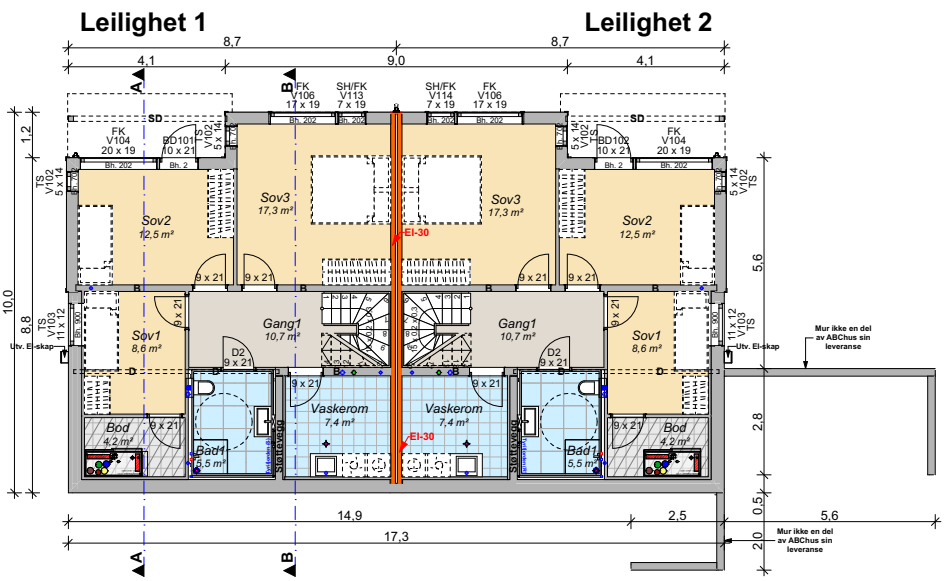
abchus

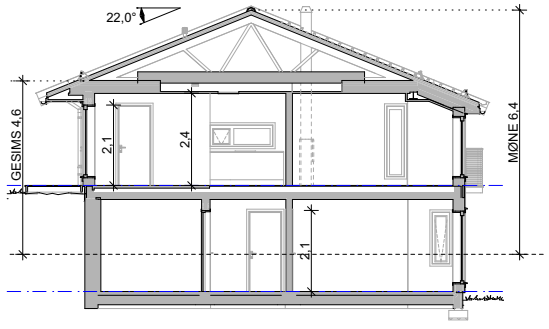
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
G	Byggemeldingstegninger	BS		
F	Kontraktstegning	BS	MV	17.02.2025

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8008-1302 Leonora Skrå (2M) Arkitekttegninger 17.02.2025.pln**

Underetasje





B

BRA (Bruksareal), Leil 1	
Hovedetasje	*72,3*
Underetasje	*70,9*
BRA (Bruksareal), Leil 2	
Hovedetasje	*72,3*
Underetasje	*70,9*
	286,5 m²
BRA (Overbygget), Leil 1	
Underetasje	*3,9*
BRA (Overbygget), Leil 2	
Underetasje	*3,9*
	7,7 m²
BTA (Bruttoareal), Hus	
Hovedetasje	*164,7*
Hovedetasje	*166,1*
	330,8 m²
BYA (Bebygd Areal), Hus	
Underetasje	*175,2*
	175,2 m²
Grunnflate, Hus	
Underetasje	*163,3*
	163,3 m²

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

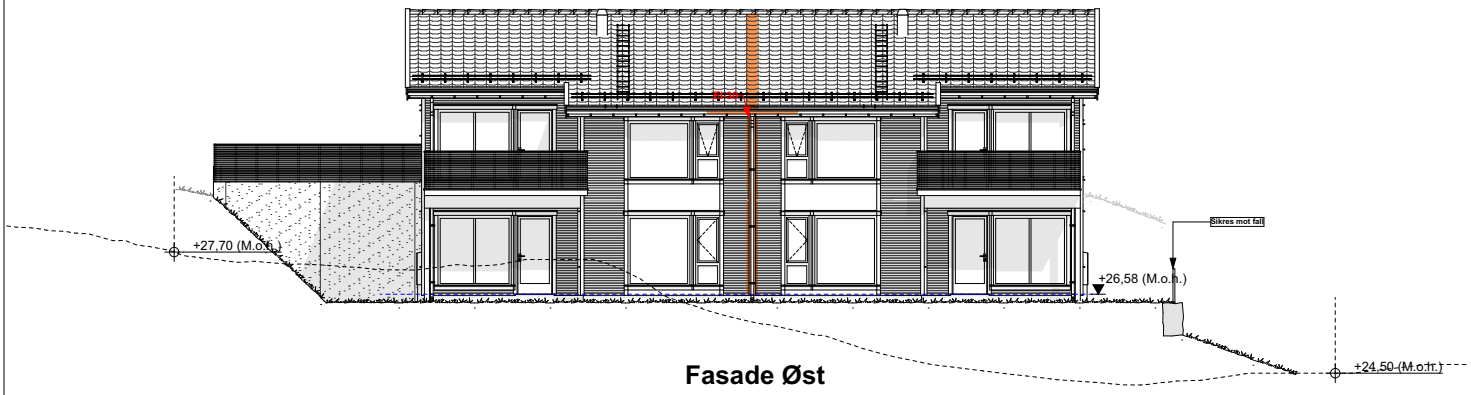
Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda
Flis
Ventilasjonskasse / nedsenket himling
Støydempende
Gass- og røyktett
Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer
Brannprosjekteringslinje
Ikke ABChus levering

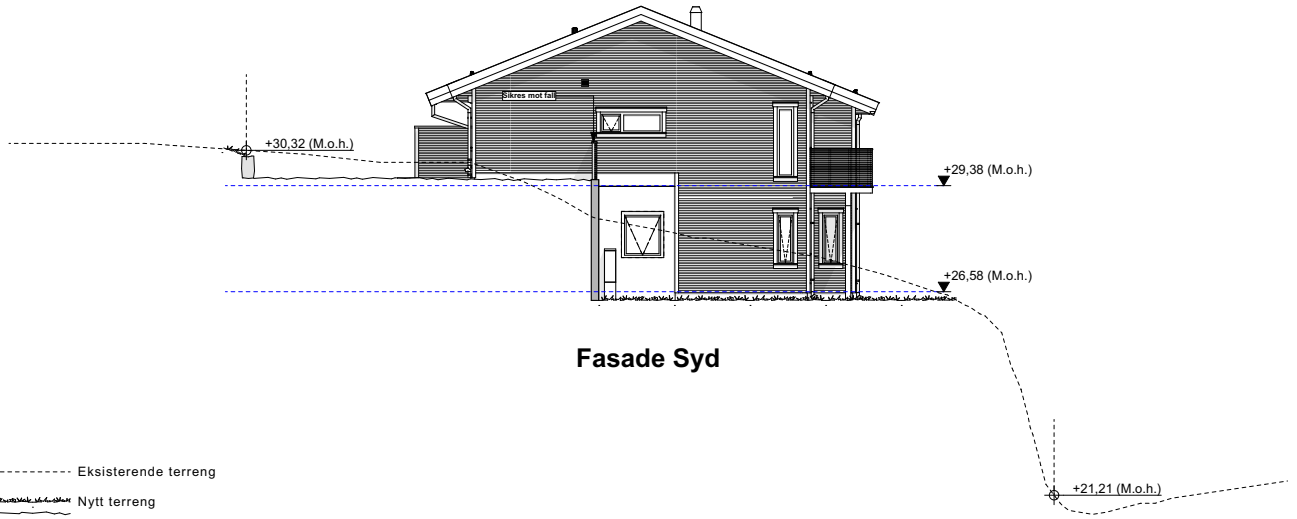
TEGNINGSNAVN: Underetasje, Snitt B	PUBLISERING TID: 17.02.2025 - 13:16		TILTAKSHAVER: Ove Erstad	KOMMUNE: Bergen	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 8008-1302	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS		
MI HUS MODELNAVN (Tom) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Leonora Skrå (2M) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:100	FORMAT: A3	TEGN.-NR: 3	BYGGEPLASS: Ankervegen 10B,, 5232 Paradis	Gnr./Bnr.: 41/945	Moh.: +26,58 m	BESKRIVELSE: Leonora skrå m. saltak.		F	Kontraktstegning	BS	MV	17.02.2025
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8008-1302 Leonora Skrå (2M) Arkitekttegninger 17.02.2025.pln**



Fasade Øst



Fasade Syd

Eksisterende terreng

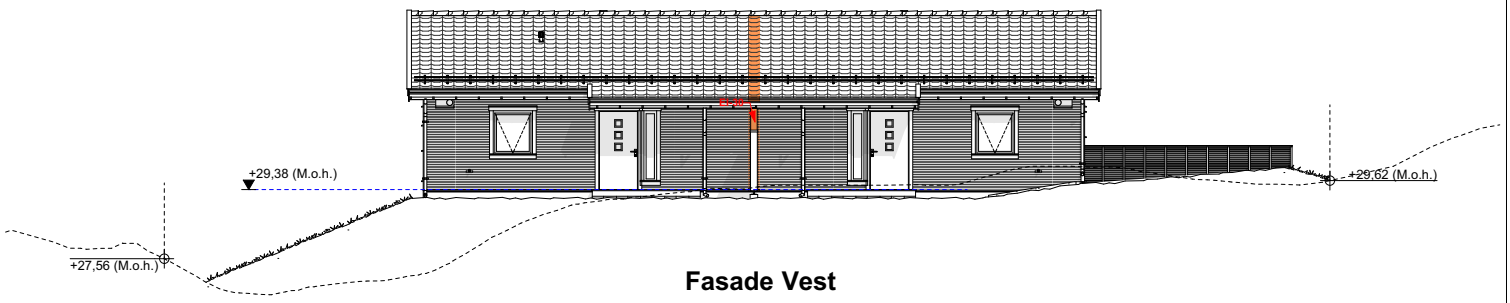
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

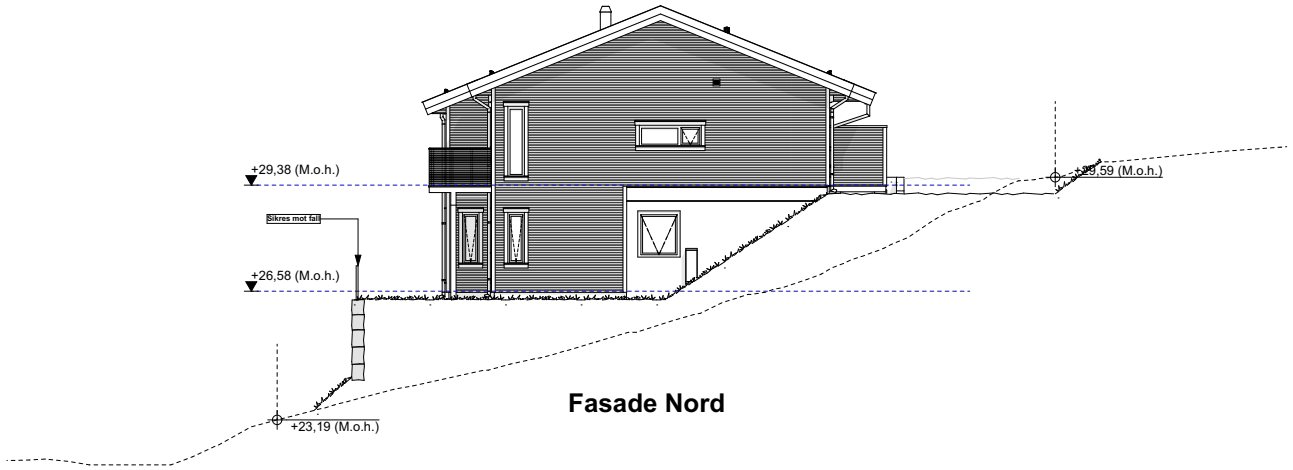
TEGNINGSNAVN: Fasade 1 og 2	PUBLISERING TID: 17.02.2025 - 13:16			TILTAKSHAVER: Ove Erstad	KOMMUNE: Bergen		PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 8008-1302	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS		
MI KUS MODELNAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Leonora Skrå (2M) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:100	FORMAT: A3	TEGN.-NR: 4	BYGGEPLASS: Ankervegen 10B,, 5232 Paradis	Gnr./Bnr.: 41/945	M.o.h.: +26,58 m	BESKRIVELSE: Leonora skrå m. saltak.		F	Kontraktstegning	BS	MV	17.02.2025
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8008-1302 Leonora Skrå (2M) Arkitekttegninger 17.02.2025.pln**



Fasade Vest



Fasade Nord

Eksisterende terreng

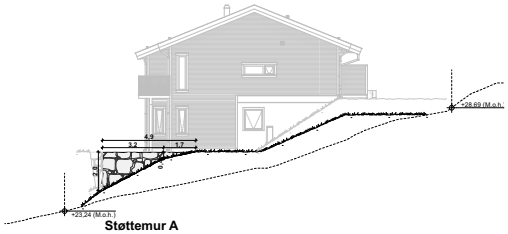
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN: Fasade 3 og 4	PUBLISERING TID: 17.02.2025 - 13:16			TILTAKSHAVER: Ove Erstad	KOMMUNE: Bergen		PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 8008-1302	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS		
MI KUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Leonora Skrå (2M) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024		SKALA: 1:100	FORMAT: A3	TEGN.-NR: 5	BYGGEPLASS: Ankervegen 10B,, 5232 Paradis	Gnr./Bnr.: 41/945	M.o.h.: +26,58 m	BESKRIVELSE: Leonora skrå m. saltak.	F	Kontraktstegning	BS	MV	17.02.2025
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TEG.	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8008-1302 Leonora Skrå (2M) Arkitekttegninger 17.02.2025.pln**



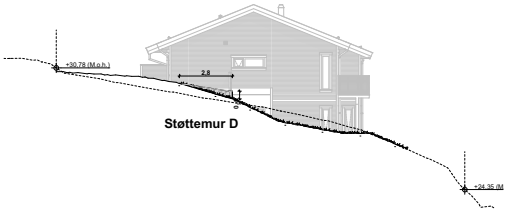
Støttemur A



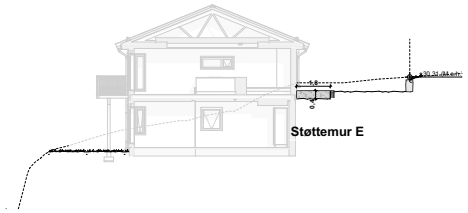
Støttemur B



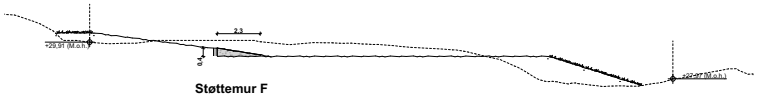
Støttemur C



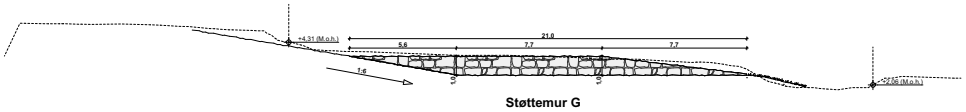
Støttemur D



Støttemur E



Støttemur F



Støttemur G

---------- Eksisterende terreng

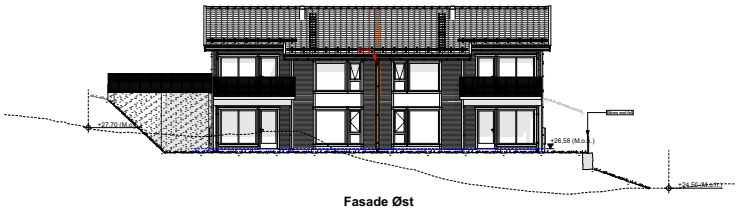
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

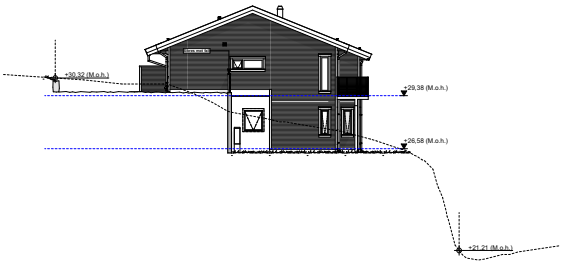
TEGNINGSNAVN: Snitt støttemurer	PUBLISERING TID: 17.02.2025 - 13:16			TILTAKSHAVER: Ove Erstad	KOMMUNE: Bergen		PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 8008-1302	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS		
MI HUS MODELNAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Leonora Skrå (2M) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:200	FORMAT: A3	TEGN.NR: 6	BYGGEPLASS: Ankervegen 10B,, 5232 Paradis	Gnr./Bnr.: 41/945	M.o.h.: +26,58 m	BESKRIVELSE: Leonora skrå m. saltak.		F	Kontraktstegning	BS	MV	17.02.2025
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

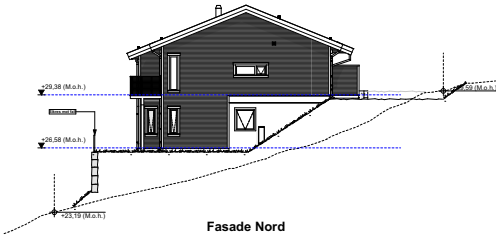
Fil Navn: **8008-1302 Leonora Skrå (2M) Arkitekttegninger 17.02.2025.pln**



Fasade Øst



Fasade Syd

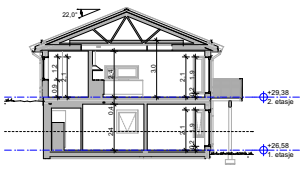


Fasade Nord

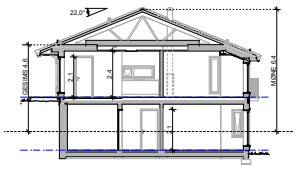


Fasade Vest

BRA (Bruksareal), Leil 1	
Hovedetasje	*72,3*
Underetasje	*70,9*
BRA (Bruksareal), Leil 2	
Hovedetasje	*72,3*
Underetasje	*70,9*
	286,5 m²
BRA (Overbygget), Leil 1	
Underetasje	*3,9*
BRA (Overbygget), Leil 2	
Underetasje	*3,9*
	7,7 m²
BTA (Bruttoareal), Hus	
Hovedetasje	*164,7*
Hovedetasje	*166,1*
	330,8 m²
BYA (Bebygd Areal), Hus	
Underetasje	*175,2*
	175,2 m²
Grunnflate, Hus	
Underetasje	*163,3*
	163,3 m²



A



B

---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN: Alle Fasader og Snitt	PUBLISERING TID: 17.02.2025 - 13:16			TILTAKSHAVER: Ove Erstad	KOMMUNE: Bergen		PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 8008-1302	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS		
BH-XLE-MODEL-NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Leonora Skrå (2M) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:200	FORMAT: A3	TEGN.-NR: 7	BYGGEPLASS: Ankervegen 10B,, 5232 Paradis	Gnr./Bnr.: 41/945	M.o.h.: +26,58 m	BESKRIVELSE: Leonora skrå m. saltak.		F	Kontraktstegning	BS	MV	17.02.2025
									REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

DAGBOKFØRT
11.DES79 29001
BYSKRIVEREN I
BERGEN

ERKLÆRING

Fana

Undertegnede som eiere av gnr.41 bnr. 894,965, 967 968, 890,945 i Bergen Kommune er gjordt kjent med at offentlig kloakkledning som går over eiendommene skal legges om til ny trasé,likeså at der i denne trasé blir lagt vannledning.

Samtlige eiere gir herved Bergen Kommune tillatelse til fremtidige vedlikeholds- og reperasjonsarbeider,som må utføres på offentlig kloakkledning.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune v/ Anleggseksjonen.

Bergen den 11/12 1979

Tinglyses på Gnr. 41, bnr. 890 og 945 Fana

Kjell Kirstad

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/890/0/0
Utlistet 04. august 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
259381680	Grunneiendom	0	Ja	720,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30910000	30	FANA. GNR 41, HOP, ANKERVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.07.1967		< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30930000	30	FANA. HOP	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/889	139481151-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.08.2024	202415359
41/967	139481615-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	19.08.2024	202413304
41/891	300771492	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	21.10.2019	201912674

Andre opplysninger

Skrevet ut 04. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/890
Dato: 04.08.2026 Adresse: Ankervegen 10A

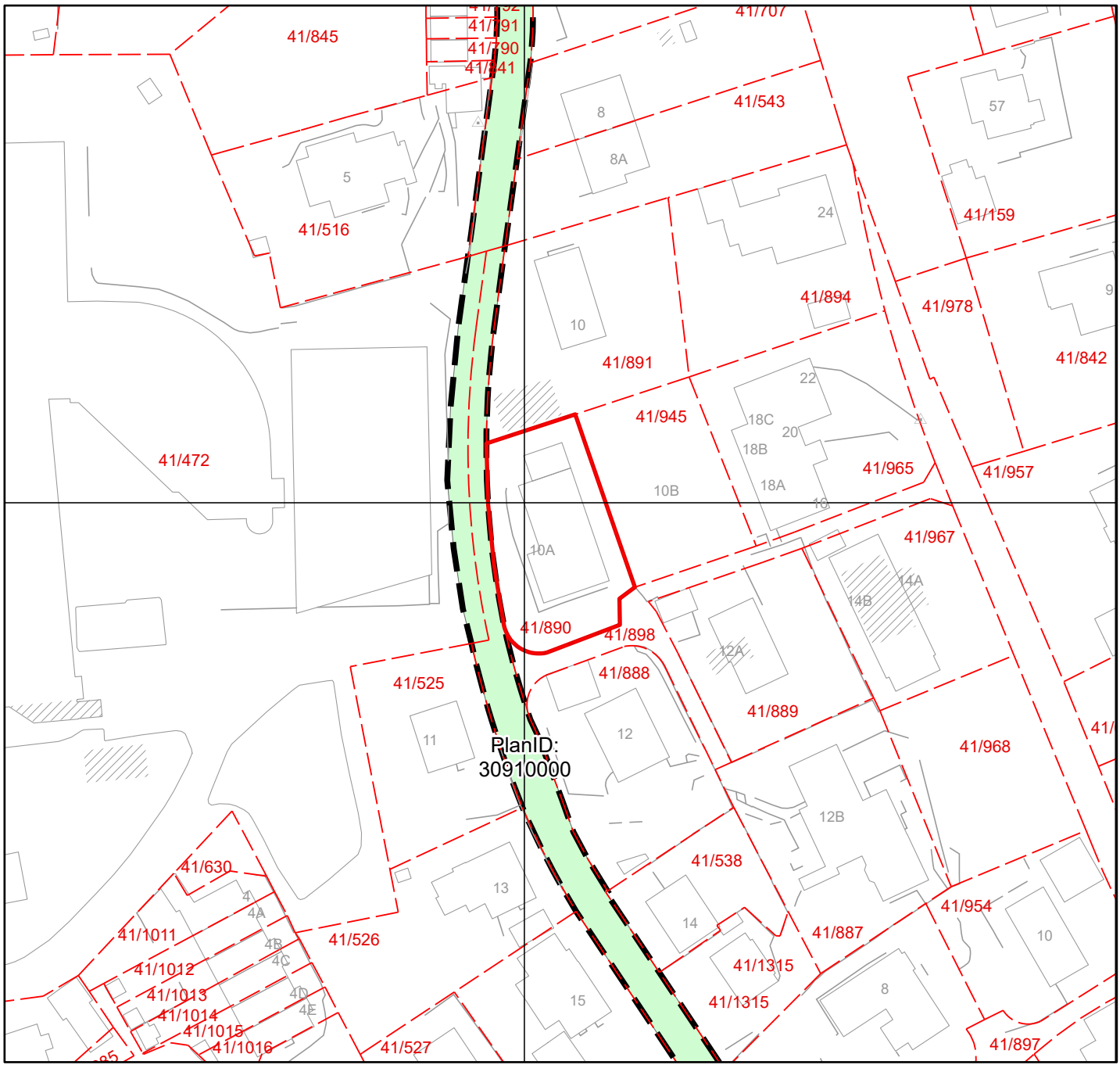
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30910000

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

Eiendomsflate



Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

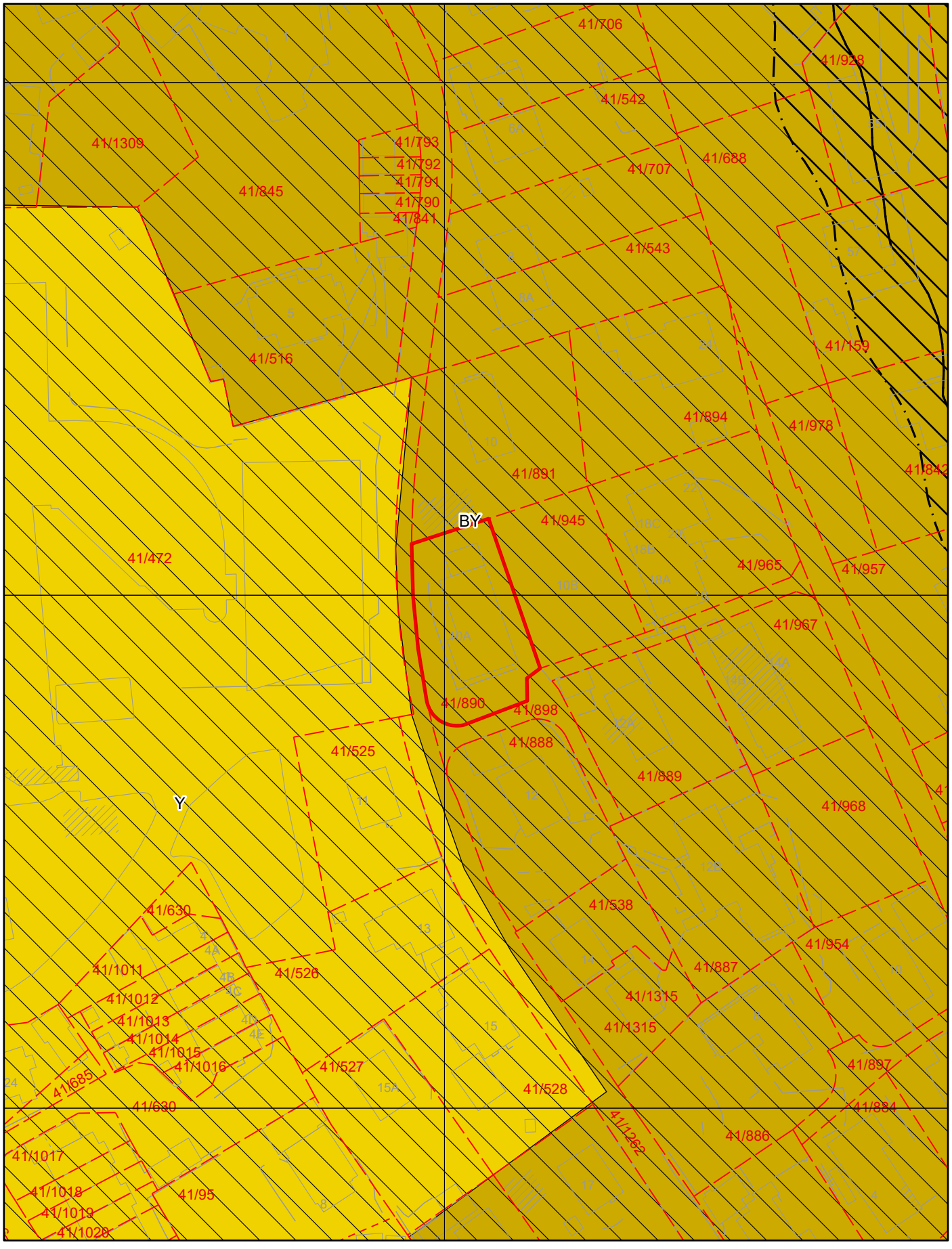
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/890
Adresse: Ankervegen 10A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.08.2026

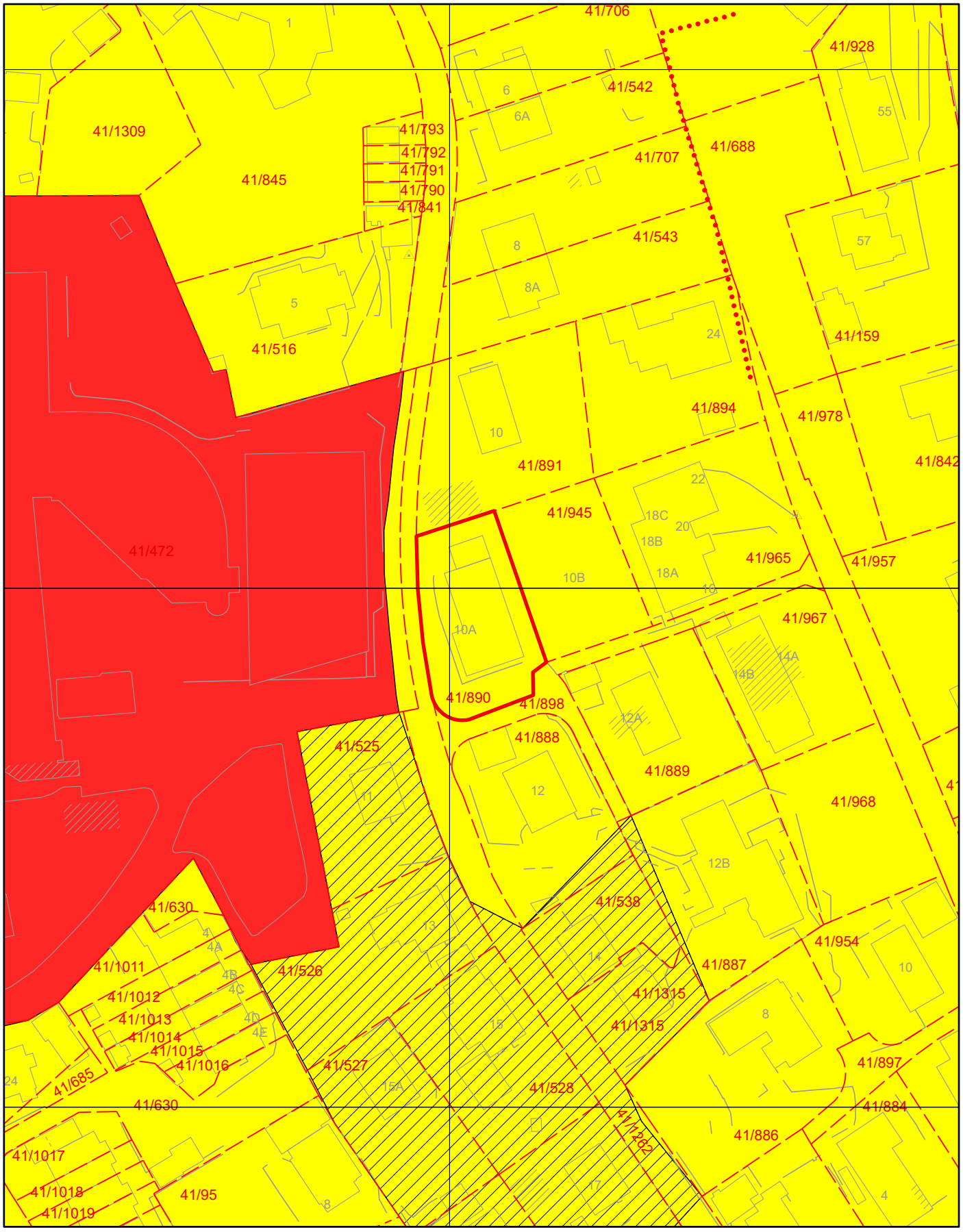
Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/890
Adresse: Ankervegen 10A

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)

enova

Energiattest



Adresse **Ankervegen 10A, 5232 PARADIS**	
Dato for energimerking **02.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325868**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139481178**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **890**
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 **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **303,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **289,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 758 kWh**



Ankervegen 10A, 5232 PARADIS

Detaljering

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

Ankervegen 10A, 5232 PARADIS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

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:
Ankervegen 10 A, 5232 Paradis
Gnr. 41, Bnr. 890, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260424

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
