PRIVATMEGLEREN
VEST

# SØRE RENEN 12

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

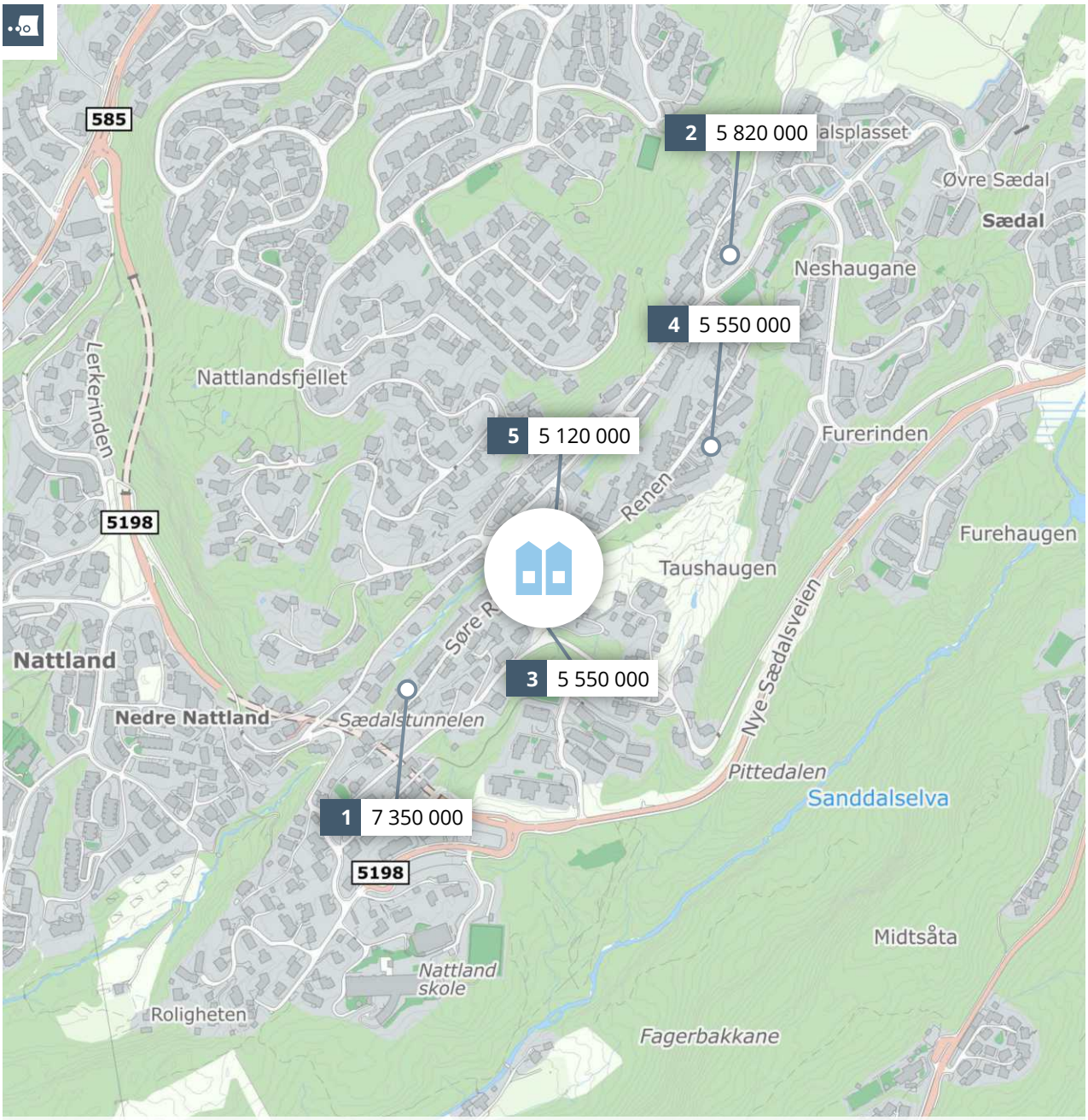
Bygningstegninger

Tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SØRE RENEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 22.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Søre Renen 12, 5099 BERGEN

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1966

GNR 10 BNR 268 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS VESTRE SÆDALEN

Verdivurdert til

**5 200 000**

| - | 5 200 000 | 47 273 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 110 m² | - m² | - m² | 37 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 220 m² | |
| Byggeår | | | | | 1966 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Peis Innredet kjeller Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Søre Renen 65 | | | | 18.09.2026 | 7 490 000 | **7 350 000** | 0 | 7 350 000 | **40 608** |
| | 181 m² | 1982 | 175 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Øvre Sædalsvegen 231 | | | | 11.06.2026 | 4 790 000 | **5 820 000** | 0 | 5 820 000 | **54 906** |
| | 106 m² | 1966 | 282 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Søre Renen 21 | | | | 28.05.2026 | 5 250 000 | **5 550 000** | 0 | 5 550 000 | **47 845** |
| | 116 m² | 1969 | 264 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Renen 95 | | | | 13.05.2026 | 4 800 000 | **5 550 000** | 0 | 5 550 000 | **48 261** |
| | 115 m² | 1958 | 431 m² | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Søre Renen 8 | | | | 24.06.2026 | 4 990 000 | **5 120 000** | 0 | 5 120 000 | **46 545** |
| | 110 m² | 1962 | 237 m² | 3 sov | | | | | | |

Lekkert rekkehus som har vært vesentlig oppgradert av dagens eier. Det er rent brennende peisovn, varmepumpe og balansert ventilasjon. Det ble satt inn nytt kjøkken i 2012 samt pusset opp bad i 2015. Utover dette er det gjort en rekke oppgraderinger, i tillegg er hagen pent opparbeidet med støttemurer, trapper og stein heller.

Boligen går over to plan og inneholder:
1. Etasje: Gang, soverom, stue og kjøkken.
U.etasje: gang, tre soverom, garderobe og hobbyrom.

Boligen ligger i stille og fredelig nabolag omringet av vakker natur. Det er gangavstand til flere barnehager, barneskole, ungdomsskole, busstopp, butikker og idrettsanlegg. Nydelig turterreng i umiddelbar nærhet.

Basert på standard, beliggenhet, samt tidligere omsetninger i nærområdet, vurderes markedsverdien til å ligge mellom kr. 5 000 000,- til kr. 5 300 000,-

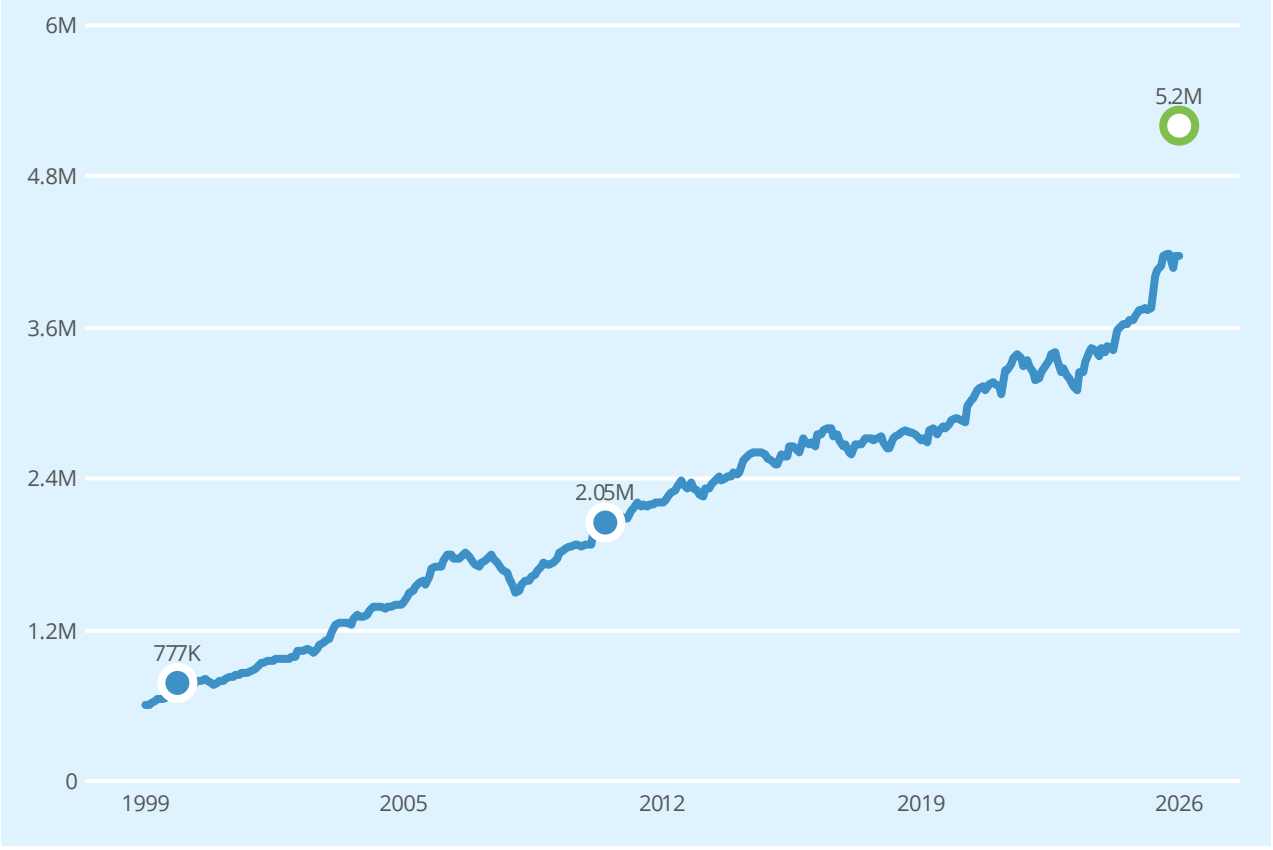
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.04.2011 | 19.05.2011 | 15.07.2011 | 2 190 000 | 2 050 000 | - | 2 050 000 | 2 |
| 05.11.1999 | | 05.11.1999 | - | 777 000 | - | 777 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppgradert siden forrige omsetning.

# Rekkehus til salgs i 5099 BERGEN nå

1
rekkehus til salgs

8.5M
8.3M
**7 990 000** Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

# Rekkehus solgt i 5099 BERGEN siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

6.9M
**6 609 000** Salgspris i snitt
**6 156 000** Prisantydning i snitt
5.7M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 8.1% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**53 815** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**52 633** Fana bydel i snitt siste 6 mnd

**47 273** Søre Renen 12 Totalpris 5 200 000

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Selveier Rekkehus**
**Søre Renen 12**
**5099 Bergen**

www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

**Antall** **TG**




**Utført av:**
Takstmann
**Mats Hansen**
Dato: 17.09.2026

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 etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

**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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* 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:10, Bnr: 268 |
| **Hjemmelshaver:** | Lukasz Ksawery Rembelski og Dagmara Hanna Rembelska |
| **Tomt:** | 220 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Ikke fremvist |
| **Offentl. avg. pr. år:** | - |
| **Forsikringsforhold:** | - |
| **Ligningsverdi:** | Fastsettes av skatteetaten |
| **Byggeår:** | 1966 |
| **Fnr:** | - |

©mstr.no

www.bmtf.no

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 17.09.2026 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| **Oppdragsgiver:** | Lukasz Ksawery Rembelski og Dagmara Hanna Rembelska |
| **Tilstede under befaringen:** | Hjemmelshaver |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 2 |

**OM TOMTEN:**
Tomten er opparbeidet med trapper, murer, steinheller, terrasser 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. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon 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 1966 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:
Boligen ligger i Sædalen. Nærbutikk med post i butikk i nærhet. I nærområdet er det flere barnehager, Sædalen skole og Nattland skole, her finner man også en flerbrukshall. Til sentrum kjører man på cirka 15 minutter og cirka 6 minutter til Haukeland sykehus. Turmuligheter på Landåsfjellet og Nubbevannet hvor en kan ta seg et bad sommerstid og turstier opp til Ulriken.

Takstobjektet:
Selveier rekkehus over to plan.
Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 5,8m².
Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 5,1m².
Terrasseplatting på 26,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen i underetasjen 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 kobberrør og plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**
Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser og malte flater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Montert nye takrenner og taknedløp i 2011.
- Montert varmepumpe i 2011.
- Se eget pkt. for vinduer og dører.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater med nye gipsplater i 2012.
- Lagt 1-stavs eikeparkett i 2012, samtidig ble gulvlistene fornyet.
- Montert kjøkkeninnredning fra IKEA i 2012.
- Oppgradert deler av el.anlegget i 2012.
- Montert ny vedovn (Contura 556) i 2013.
- Montert ny ytterdør i 2013.
- Badet ble pusset opp i 2015.
- Montert trappetrinn av eik i 2016.
- I 2017 og 2019 ble uteområdet oppgradert med blant annet nye murer, terrasser, trapper og steinheller.
- Oppført takoverbygg ved inngangspartiet.
- Montert balansert ventilasjonsanlegg i 2023.
- Montert teglfliser innvendig på pipen i 2023.
- Lagt nye Decra-panner på nordsiden av yttertaket i 2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**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 |
|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 53 | 0 | 0 | 31 |
| 1. Etasje | 57 | 0 | 0 | 6 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 110 | 0 | 0 | 37 |
| SUM BRA | 110 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Underetasje: Gang(7,7m²), bad(6,9m²), soverom(11,3m²), soverom(7,1m²), soverom(8m²), garderobe(2m²), hobbyrom(8,6m²).

1. Etasje: Gang(7,8m²), soverom(9,8m²), stue(28,2m²), kjøkken(9,9m²).

---

**BRA-e:**

---

©mstr.no

**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. måleregleneNS3940) medregnes i totalarealet.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

**ANDRE MERKNADER:**

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

22/09/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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.

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, flere av veggene under terreng er åpne mot grunnmur og det ble avdekket avvik. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble påvist fuktskjolder og svertesopp i området under trappen i underetasjen (mest gjeldende på panelbord), forholdet må holdes under oppsyn. Det antas at forholdet skyldes en tidligere lekkasje, trolig fra vanninstallasjon som fører vann til varmtvannsberederen. På befaringsdagen ble det ikke påvist forhøyde fuktverdier.

Merknad/vurdering av avvik:
Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 60 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

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.

Det er påvist malingsflass og riss/sprekker utvendig på grunnmuren, vedlikehold må utføres for å unngå ytterligere skader. Forhold med riss/sprekker må holdes under oppsyn, dersom sprekkdannelsene utvider seg må det foretas ytterligere undersøkelser.

Det er påvist rustdannelser på ventilene som er montert i grunnmuren, for utbedring må ventilene skiftes ut.

**Merknader:**

### TG 3 1.2 Krypekjeller

©mstr.no



www.bmtf.no

Lukeadkomst til krypekjelleren fra under trappen.

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.

På befaringsdagen ble det påvist at luftfuktigheten er høyere enn anbefalte nivåer i kjelleren. Eier opplyser at det tidvis på nordsiden av boligen forekommer fukt i fundamentene og på gulvbjelkene som ligger på fundamentene. Det ble påvist fuktskjolder på bjelkene, forholdet øker risikoen for at ytterligere skader oppstår (råteskader på trevirke og fuktskader på annet materiale), det må iverksettes tiltak for å utbedre forholdene og for å unngå at ytterligere skader oppstår. Fuktinnsig i kjelleren indikerer svikt ved dreneringen, over tid vil forholdet føre til ytterligere skader.

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.

**Merknader:**

## TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 60 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

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.

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. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.

På bakgrunn av alder (1966) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen. Se eget pkt. for krypekjeller.

**Merknader:**

## TG 2 1.4 Støttemurer

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Forstøtningsmurer og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova), men kommenteres likevel som tilleggsopplysning grunnet avvik.

Merknad/vurdering av avvik:
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse/ valgt løsning for oppføring av murene og konstruksjonenes bæreevne og holdbarhet over tid.

Eier opplyser at murene er oppført ved å benyttet bildekk, eier opplyser at det ble benyttet en stor mengde dekk. Ny eier må være oppmerksom på at deler av eiendommen har nedgravde bildekk.

---

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 liggende og 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.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er påvist større partier med "luftblærer" på malingen, malingen på kledingsbordene "bobler" seg. Forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på ytterkledning. Det må iverksettes tiltak for å unngå ytterligere skader, kledningsbordene må skrapes og ny maling må påføres, alternativt må ytterkledningen skiftes ut.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

---

**Merknader:**

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.
Vinduene i underetasjen er fra 2013.
Vinduene i 1.etasje er fra 2012 og 2013.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandører med felt av isolerglass, fra 2012 og 2018.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
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 saltakskonstruksjon 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.

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

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 eller tilsvarende i kistene, fluenetting skal forhindre innsekter og dyr fra å ta seg inn i konstruksjonen.

**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





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet Decra-panner 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 Decra-pannene på nordsiden av taket ble skiftet i 2026, øvrige taktekking 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 halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt på taktekkingen som ikke er skiftet i nyere tid. 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 Decra-panner som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

**Merknader:**

**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Det er viktig å påse at takrenner og nedløp ikke går tett (jevnlig vedlikehold/rengjøring må utføres).

Merknad/vurdering av avvik:
Enkelte av taknedløpene ledes over i støpejern, støpejern er av eldre dato og anses som utdatert. Støpejern har økt fare for at rustdannelser oppstår, rustdannelser vil kunne føre til utettheter og lekkasjer. Det bør påregnes utskiftning av takneløpene av støpejern for å unngå at skader plutselig oppstår.

**Merknader:**

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

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 observert saltutslag på trevirke, saltutslag indikere at trevirke er fuktig eller har vært fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Isolasjonen på loftet sperrer stedvis for ventilering, mangelfull lufting av konstruksjonen øker risikoen for at kondens/fukt kan oppstå. Tiltak må iverksettes for å bedre ventileringen av konstruksjoner.

**Merknader:**

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no



www.bmtf.no

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 5,8m².
Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 5,1m².
Terrasseplatting på 26,1m².

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.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke tilstrekkelig oppkant under terrassedøren i underetasjen, forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på nedre del av døren og bakenforliggende konstruksjoner.

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

**Merknader:**

## 7. Piper og ildsteder

**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

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.

Merknad/vurdering av avvik:
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:**

## 8. Etasjeskillere

**TG iu** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må påregnes.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad

**TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser og malte flater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

**Merknader:**

**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

©mstr.no



www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

---

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. For utbedring må baderomsgulvet renoveres.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

---

**Merknader:**

**TG 2** 10.1.3 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





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo yttervegg. 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, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Det er redusert tilkomst til vann- og avløpstilkoblinger til vaskemaskinen.
Lampen over servanten på badet er defekt.

---

**Merknader:**

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

**TG 1** 11.1 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 slette fronter, overskapene har glassfronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

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:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

---

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 12. Andre rom

### TG 1 12.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Merknader:**

## 13. VVS

### TG 2 13.1 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 ikke 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 kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør i grunnen og kjelleren. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

**Merknader:**

### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

©mstr.no



www.bmtf.no

Varmtvannsberederen er plassert under trappen og er av typen OSO 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

**Merknader:**

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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

**Merknader:**

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i eiers periode. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Eier opplyser at en av stikkontaktene på kjøkkenet er defekt.

---

**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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

## 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). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er etter byggeårs krav/forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/forskrifter som er betydelig strengere og bygget vil derfor ikke tilfredsstille/innfri dagens krav/forskrifter med tanke på brannsikkerhet.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur |
| | Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 60 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.<br><br>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.<br><br>Det er påvist malingsflass og riss/sprekker utvendig på grunnmuren, vedlikehold må utføres for å unngå ytterligere skader. Forhold med riss/sprekker må holdes under oppsyn, dersom sprekkdannelsene utvider seg må det foretas ytterligere undersøkelser.<br><br>Det er påvist rustdannelser på ventilene som er montert i grunnmuren, for utbedring må ventilene skiftes ut. |
| 1.3 | Drenering |
| | 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. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.<br><br>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.<br><br>På bakgrunn av alder (1966) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.<br><br>Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen. Se eget pkt. for krypekjeller. |
| 1.4 | Støttemurer |
| | Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse/ valgt løsning for oppføring av murene og konstruksjonenes bæreevne og holdbarhet over tid.<br><br>Eier opplyser at murene er oppført ved å benyttet bildekk, eier opplyser at det ble benyttet en stor mengde dekk. Ny eier må være oppmerksom på at deler av eiendommen har nedgravde bildekk. |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | 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.<br><br>Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.<br><br>Det er påvist større partier med "luftblærer" på malingen, malingen på kledingsbordene "bobler" seg. Forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på ytterkledning. Det må iverksettes tiltak for å unngå ytterligere skader, kledningsbordene må skrapes og ny maling må påføres, alternativt må ytterkledningen skiftes ut.<br><br>På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | 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 |
| | 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.<br><br>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.<br><br>Det er ikke benyttet fluenetting eller tilsvarende i kistene, fluenetting skal forhindre innsekter og dyr fra å ta seg inn i konstruksjonen. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt på taktekkingen som ikke er skiftet i nyere tid. 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.<br><br>På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og Decra-panner som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Enkelte av taknedløpene ledes over i støpejern, støpejern er av eldre dato og anses som utdatert. Støpejern har økt fare for at rustdannelser oppstår, rustdannelser vil kunne føre til utettheter og lekkasjer. Det bør påregnes utskiftning av takneløpene av støpejern for å unngå at skader plutselig oppstår. |
| 5.1 | Innvendig Loft |
| | Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.<br><br>Det er observert saltutslag på trevirke, saltutslag indikere at trevirke er fuktig eller har vært fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader.<br><br>Isolasjonen på loftet sperrer stedvis for ventilering, mangelfull lufting av konstruksjonen øker risikoen for at kondens/fukt kan oppstå. Tiltak må iverksettes for å bedre ventileringen av konstruksjoner. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | Det er ikke tilstrekkelig oppkant under terrassedøren i underetasjen, forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på nedre del av døren og bakenforliggende konstruksjoner. |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | 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. |
| 10.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. |
| 10.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.<br><br>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.<br><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).<br>Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).<br>Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.<br><br>Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. For utbedring må baderomsgulvet renoveres.<br><br>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne. |
| 10.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.<br><br>Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.<br><br>Det er redusert tilkomst til vann- og avløpstilkoblinger til vaskemaskinen.<br>Lampen over servanten på badet er defekt. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør i grunnen og kjelleren. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.<br><br>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.<br><br>Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.<br><br>På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje. |
| 13.2 | Varmtvannsbereder |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.<br><br>Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut. |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 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.<br>Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.<br>Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.<br>I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.<br><br>På befaringsdagen ble det påvist at luftfuktigheten er høyere enn anbefalte nivåer i kjelleren. Eier opplyser at det tidvis på nordsiden av boligen forekommer fukt i fundamentene og på gulvbjelkene som ligger på fundamentene. Det ble påvist fuktskjolder på bjelkene, forholdet øker risikoen for at ytterligere skader oppstår (råteskader på trevirke og fuktskader på annet materiale), det må iverksettes tiltak for å utbedre forholdene og for å unngå at ytterligere skader oppstår. Fuktinnsig i kjelleren indikerer svikt ved dreneringen, over tid vil forholdet føre til ytterligere skader.<br><br>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.<br><br>Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no



www.bmtf.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Vest | Oppdragsnr. | 170260091 |
| Addresse | Søre Renen 12 | | |
| Postnr. | 5099 | Sted | BERGEN |
| Selgers navn | Dagmara Hanna Rembelska | | |
| Selgers navn | Lukasz Ksawery Rembelski | | |

### 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?**

2011

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Fra 2011

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

82347219

### Våtrom

Initialer selger:
D H
L K

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 ufaglært:**

Badet ble totaltrenovert med ny membran og fliser i våtsone. I hobbyrom ble det montert en ekstra vask men det er ikke montert membran på veggen rund.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Utført av eier som egeninnsats.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det ble lagt fiberfilt og smøremembran på gulvet. På veggene i våtsonen ble det montert membranplater og membranbånd i skjøtene og smøremembran.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt linjesluk ble montert i dusjen. Nytt avløpsrør for vaskemaskin ble montert over gulvet.

**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:**

Varmegulvet, lys og stikkontakter ble utført av elektriker.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

En bekjent elektriker

## 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 ufaglært:**

Avløpsrør ble skiftet ut til PVC rør. Vannrør til bad og hobbyrom ble skiftet ut med Alupex-rør inkludert alle tilkoblinger til utstyr. Vanntilkobling til kjøkkenvask og oppvaskmaskin ble skiftet ut med nye koblinger.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av eier som egeninnsats.

**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:**

Takrenner og nedløpsrør ble skiftet ut. Takplater på norsiden av taket ble skiftet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av eier som egeninnsats.

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Alle vinduer og ytterdører ble skiftet ut. Tak over hovedinngangen ble skiftet ut Det ble bygget en terrasse. Balkongene ble utvidet og det ble satt inn doble ytterdører med utgang til balkongen.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av eier som egeninnsats.

## 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

**Beskrivelse:**

På inngangsside av huset kan det ved kraftig og langvarig nedbør forekomme fukt i fundamentet og i gulvbjelkene som hviler på fundamentet.

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Regnvann fra taket er ledet til enden av tomten.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av eier som egeninnsats.

**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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Det ble lagt ekstra isolasjon av mineralull og gulv ble lagt på deler av loftet.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av eier som egeninnsats.

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

☐ Nei ☑ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele det elektriske anlegget ble fornyet. Nye kabler ble lagt, og nye brytere, stikkontakter, lyspunkter og sikringer ble montert.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Beskjent elektriker

**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

**Av hvem?:**

Nico Elektro AS, Samsvarserklæring foreligger.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Nei

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble montert et balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura med beskrivelse: Montering av ventilasjon Søre Renen 12

**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

**Hvilke endringer er gjort?:**

Boden ble omgjort til hobbyrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Endringer i fasaden. Balkongene ble utvidet, og det ble satt inn doble ytterdører med utgang til balkongen (utført av eier som egeninnsats). I hage er det oppført en støttemur av brukte dekk og naturstein (utført av eier som egeninnsats).

**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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Utført av eier som egeninnsats: Gipsplater på vegger og tak. Montering av innvendige skyvedører. Montering av peis. Hegetrapper med granittheller.

**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

## 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.09.2026

Signert av *Dagmara Hanna Rembelska*

Signert av *Lukasz Ksawery Rembelski*

Initialer selger:
D H
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Søre Renen 12, 5099 BERGEN** | |
| Dato for energimerking | Merkenummer |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139387651** |
| Gårdsnummer<br>**10** | Bruksnummer<br>**268** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




UOFFISIELL
UOFFISIELL

## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1966** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**110,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**110,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**144,33** |

FANA OPPMÅLINGSVESEN

Dagbok nr. 4480/62
Protokoll nr. side
Tegn.nr. B-12-21
J.nr. 1116/11

# MÅLEBREV

over g.nr. 10 b.nr. Søre Renen nr.12 etter

## KART-, OPPMÅLINGS- OG SKYLDDELINGSFORRETNING

Man- dag den 30.april 1962 ble i medhold av bygningslovens § 57 med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av gården Natland,nedre g.nr. 10 b.nr. 50 av skyld mark 0,11 i Fana herred.

Forretningen er forlangt av Johan Natland og John Leganger Myrdahl

som har grunnboksheimel til den eiendom som er forlangt delt.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i Fana v/ landmåler Bjarne Fadnes på oppmålingssjefens kontor i nærvær av kartvitne Jakob Hjellestad

Parsellens grenser ble påvist og oppmerket. Dens form og størrelse framgår av omstående kart idet det henvises til etterfølgende grensebeskrivelse og merknader.

Ved forretningen møtte festerne Eidesund og Bruvik v/ forretningsfører John Leganger Myrdahl.

Eieren Johan Natland møtte ikke, men har senere godkjent forretningen.

For naboeiendom møtte:
g.nr.10,b.nr.5 - Severin Tøshaug.

### Grensebeskrivelse.

Parsellens grenser er (se kartet):

a-b-c-d 30,16 m - tretti m seksten cm.
Grensen b-c følger midt av skillevegg.
d - e 7,40 " - sju m førti cm.
e-f-g-h 29,46 " - tjueni m førtiseks cm.
Grensen f-g følger midt av skillevegg.
h - a 7,43 " - sju m førtitre cm. og følger midt av steingjerdet.
Grensen a-b-c-d-e-f-g-h er ny delelinje.

Areal: 221 $m^2$ -
tohundre og tjueen $m^2$

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

Skylden for den fraskilte del ble satt til 1 øre Hovedbølets gjenværende skyld utgjør fremdeles mark 0,11

Den fraskilte del er gitt bruksnavn: Søre Renen nr.12

Partene er gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at krav om dette må være satt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra denne forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningene etter beste skjønn og overbevisning, for de to skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningene sluttet:

Alvald Ness,_(s)

| skylddelingsmenn | oppm.sjef | kartvitne |
|---|---|---|
| Bjarne Fadnes,(s)<br>Oswald Gaupaas,(s) | | Jakob Hjellestad,(s) |

Til herredskassen er betalt:
For oppmåling kr. 60,–
«
Kr. 60,–

Delingen godkjent av Fana bygningsråd den 9.6.61
~~og av Fylkeslandbruksstyret den~~

At foranstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen, bekreftes herved.

Oppmålingssjefen i Fana 10/7 1962
Alvald Ness

Antatt til tinglysing 24. juli 1962.

Forretningen har fått løpe. nr. 268

Bf/M

T-4350
10/50

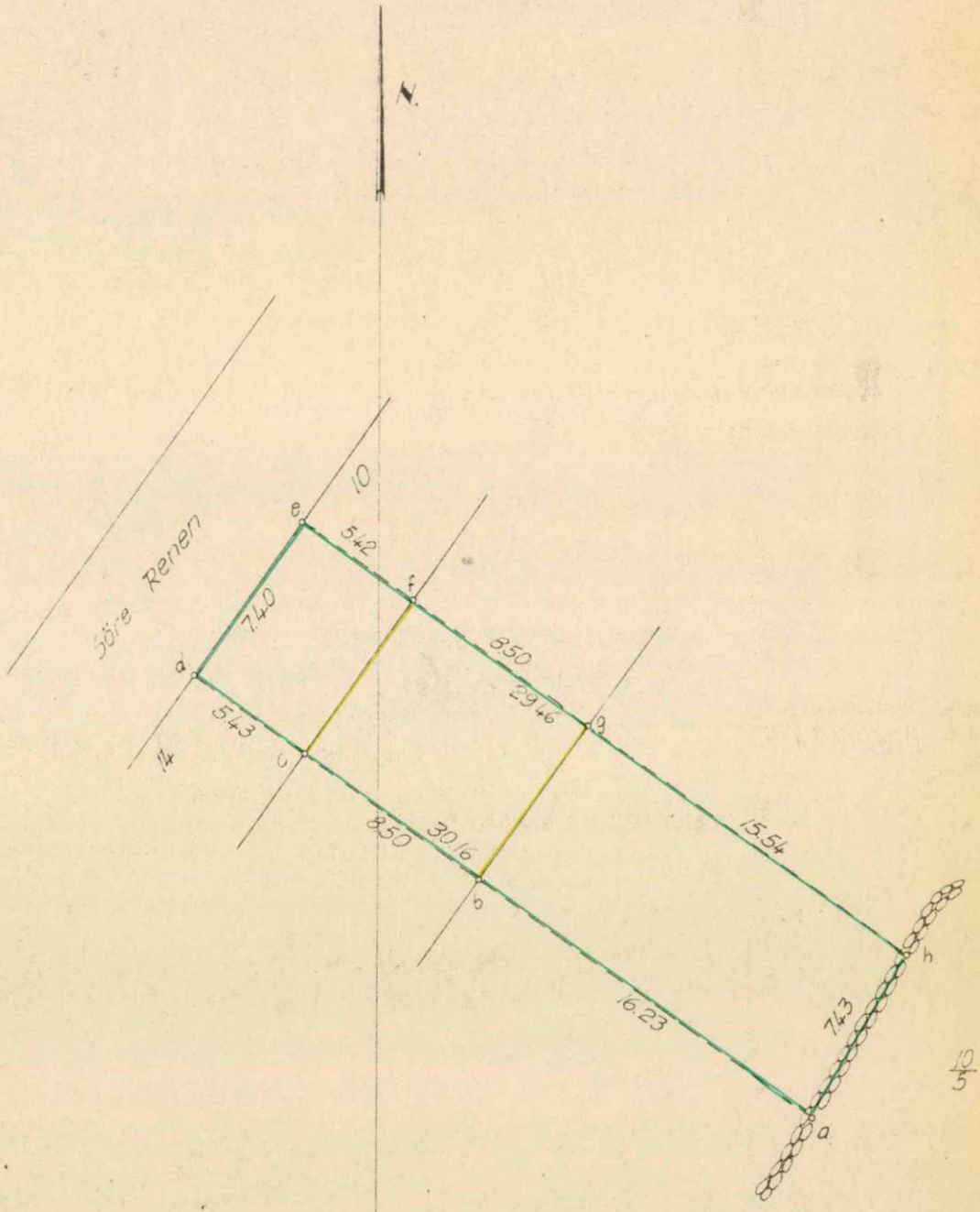
# Söre Renen nr 12

g nr 10 b nr

A=221 m²

1:250

| | y. | x. |
|---|---|---|
| a | 8517.22 | 154.79 |
| d | 8492.63 | 172.25 |
| e | 8496.92 | 178.28 |
| f | 8520.94 | 161.22 |



Dagbok nr. 5170/62

Stempelmerke kr. 10.-

# F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede gårdbruker Johan Natland bortfester herved for bestandig til Margit Madsen et areal på 221 kvm. utskilt fra min eiendom gnr. 10, bnr. 50, Nedre Søre Natland. Arealet har fått betegnelsen "Renen" nr. 12, gnr. 10, bnr. 268

I festeavgift betaler festeren årlig 3 % av tomteverdien som settes til kr. 2.70 pr. kvm. Den årlige avgift utgjør således for tiden kr. 17,90. Avgiften betales forskuddsvis hvert års 11/6 og 11/12, første gang 11/6 1958.

Foruten den ovennevnte festeavgift forplikter undertegnede fester seg til å betale 1/75 av den festeavgift som faller på de arealer som etter reguleringsplan og oppmåling er avsatt til felles vei og lekeplass og andre arealer innen det opprinnelige gnr. 10, bnr. 50 som ikke er eller måtte bli tillat de enkelte parseller. Idag utgjør disse fellesarealer 6380 kvm. Festeavgiften for fellesarealene blir derfor for tiden 3 % av kr. 2.70 x 6380 kvm. = kr. 516.78 p.a. Undertegnede festers andel er således kr. 6.89.

I ovennevnte arealer medregnes ikke fellesareal til garasjetomter. Dette areal som er 221 kvm. betaler undertegnede fester

For festeren blir da å betale i totalavgift:

| | | |
|---|---|---|
| for bnr. Søre "Renen" nr. 12 | kr. | 17.90 |
| for andel i fellesareal | " | 6.89 |
| for andel i garasjeareal | " | |
| Total festeavgift | kr. | 24,79 |

Festeavgiften skal reguleres forholdsmessig under hensyn til endringer i rentenivået, det alminnelige prisnivå og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Slik regulering kan dog bare finne sted hvert

5. år regnet fra den opprinnelige festekontrakt for gnr. 10, bnr. 50, datert 18. desember 1954. Regulering finner således første gang sted tidligst 18. desember 1959.

I tilfelle uenighet treffes avgjørelsen ved voldgift. Hver av partene utpeker en voldgiftsmann. Blir disse ikke enige, oppnevner justitiarius ved Bergen byrett en jurist som voldgiftsrettens formann. Avgjørelsen treffes ved flertall og er upåankelig.

Bortfesteren har panterett for festeavgiften i de bygninger som oppføres på grunnen, i festeretten, samt i den forsikringssum som eventuelt måtte tre i bygningens sted. Bortfesteren skal til enhver tid i forhold til andre panthavere bare ha prioritet for inntil et års forfallen avgift, foruten retten til fremtidig avgift. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningene og festeretten til tvangsauksjon. Tomten kan ikke forlanges ryddiggjort.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygninger på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygninger er kjøperen berettiget til å overta festeretten. Likeledes er festeren berettiget til å overdra festeretten til det til enhver tid ubebyggede areal til den garanterende bank på de i kontrakten fastsatte vilkår.

Blir tomten med påstående bygninger pantsatt til Den Norske Stats Husbank, har husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet rett til å innsette ny fester på de opprinnelige festevilkår for den gjenværende del av husbanklånets løpetid.

Inntil og med betalingen av den termin av festeavgiften som forfaller 11/12 1958 betales feste-

avgiften gjennom Haldor Bruvik, Hans Eidesund eller deres fullmektig. Etter denne tid plikter undertegnede fester sammen med de øvrige parsellfestere under det opprinnelige bnr, 50 å utpeke en tillitsmann gjennom hvem festeavgiften skal betales for hele det bortfestede areal under ett.

Mot fellesarealet og arealer utenom det opprinnelige bnr. 50, der gjerdeplikten ikke allerede påhviler andre, har festeren gjerdeplikt.

Dersom Fana kommune for å overta vedlikeholdet av adkomstveiene forlanger å få veigrunnen tilskjøtet er undertegnede bortfester berettiget og forpliktet til å gi Fana kommune skjøte på veigrunnen. Det er i så fall bare selve veigrunnen som skal skjøtes, mens bortfesteren beholder rettigheter og forpliktelser forøvrig på sin egen hånd. Festeavgiften skal ikke reduseres som følge av dette. Bortfesteren er dog ikke forpliktet til en slik overdragelse før han har fått panterett i samtlige hus som skal oppføres på det opprinnelige bnr. 50.

Undertegnede bortfestere erklærer herved at festeavgiften for det opprinnelige bnr. 50 kan slettes for denne parsells vedkommende.

Nærværende festekontrakt er opprettet i henhold til opprinnelig festekontrakt datert 18. desember 1954, tinglyst 4. januar 1955 mellom Johan og Klara Natland som bortfestere og Haldor Bruvik og Hans Eidesund som festere. Bortfesterne har således intet ansvar for tomtens bebyggelighet, reguleringsplanens opprettholdelse e.l.

Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, så som stempelavgift, tinglysningsgebyr, omkostningene ved kartforretning m.v. samt salær for opprettelse av nærværende kontrakt.

Denne kontrakt skal bare tinglyses på gnr. 10, bnr. 268

Bergen, den 31 AUG. 1962

Som fester:

for Margith Madsen

Cay Madsen

Som bortfester

Johan Natland

Johan Natland

- 4 -

Som bortfesterens hustru samtykker jeg i denne kontrakt.

Bergen, den 31 AUG. 1962

Klare Natland. ~~sign.~~

Jeg bekrefter at Johan Natland, Klara Natland og egenhendig har undertegnet denne kontrakt og at de alle er over 21 år.

Bergen, den 31 AUG. 1962

J. Leganger Myrdahl Bergliot Hansen

stod bare med maskinskrift.

Nicolay Wiig
o. r. Sakfører

Som festere av gnr. 10, bnr. 50 samtykker vi i at ovenstående kontrakt tinglyses.

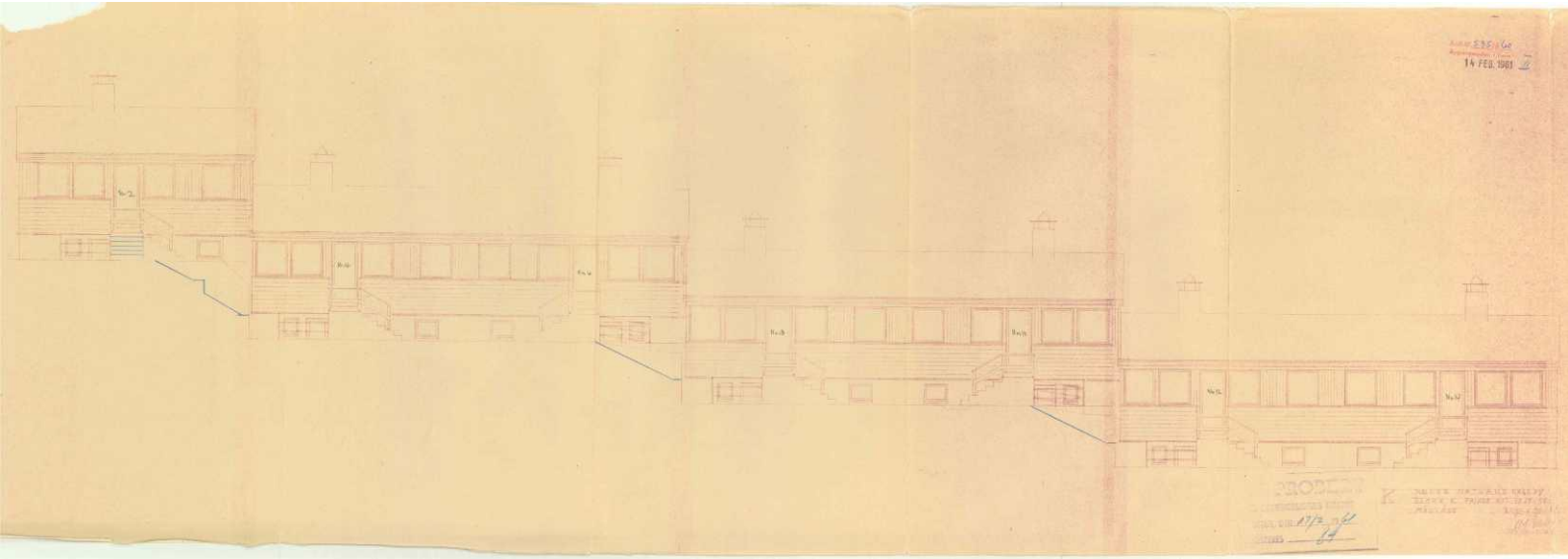
Bergen, den 31 AUG. 1962

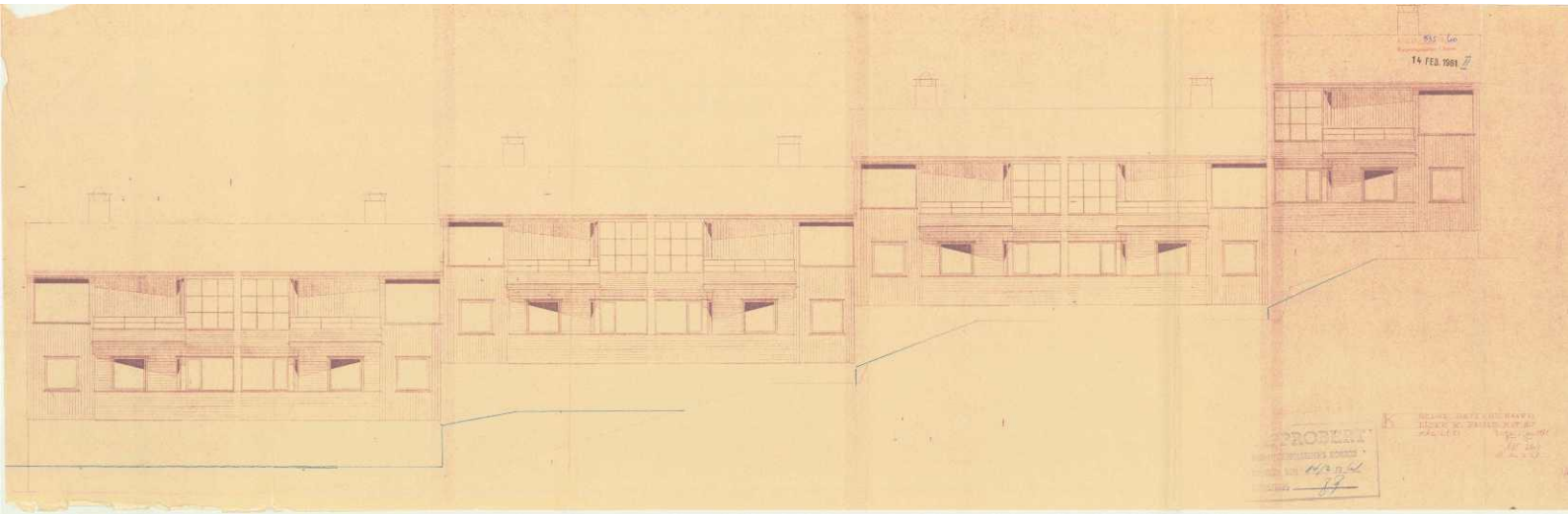
Haldor Bruvik ~~sign.~~ Hans Eidesund ~~sign.~~

Vi bekrefter at Haldor Bruvik og Hans Eidesund egenhendig har undertegnet denne påtegning og at de begge er over 21 år.

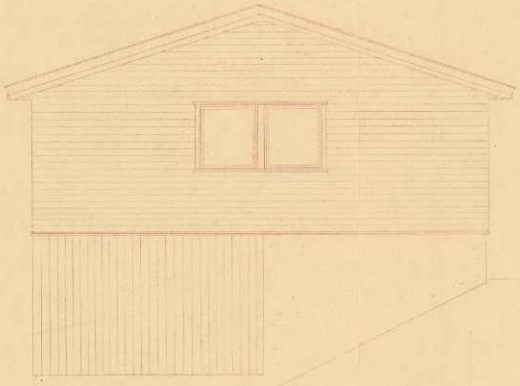
1. 2.

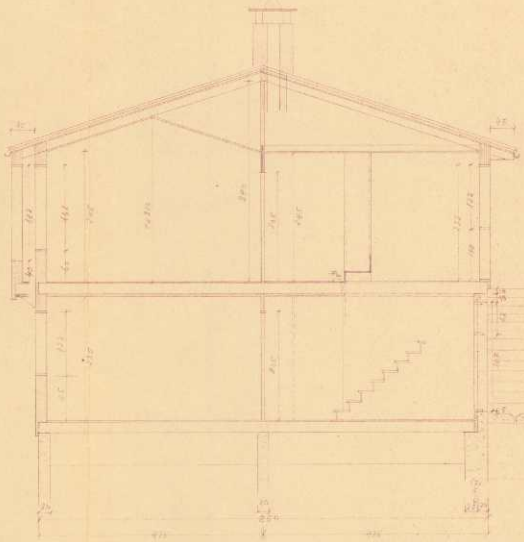
Bjørn Egge J. Jørgensen




14 FEB 1991

14/2-61 II



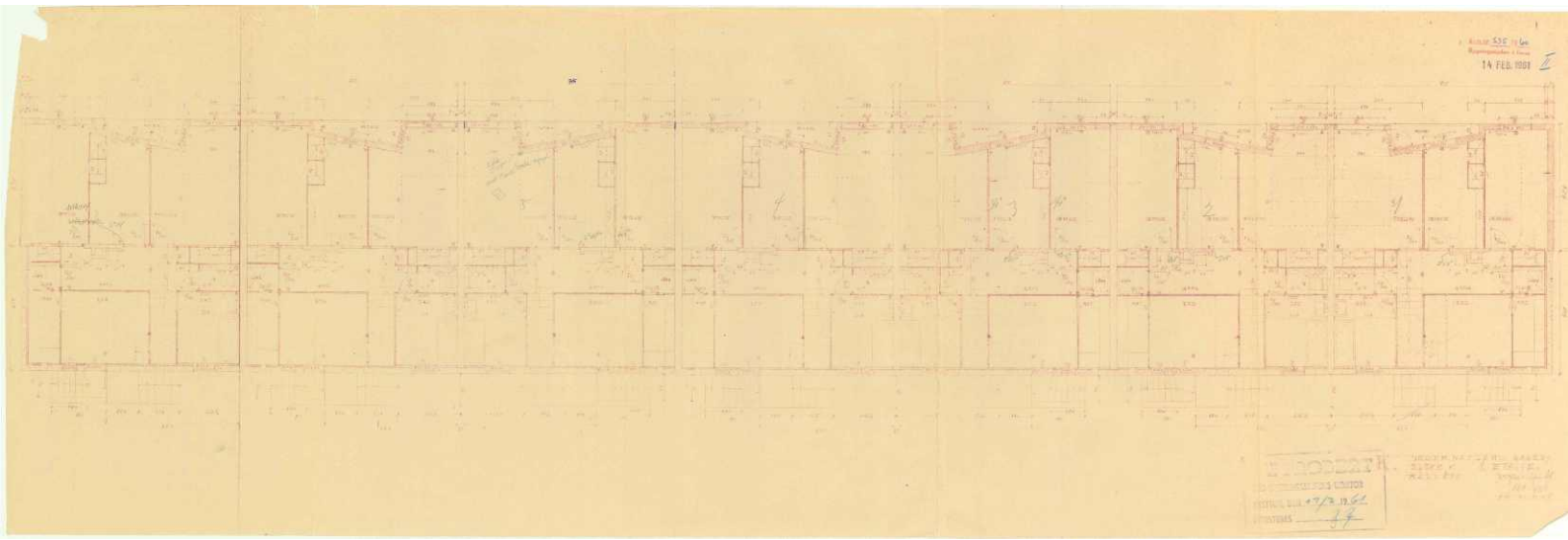


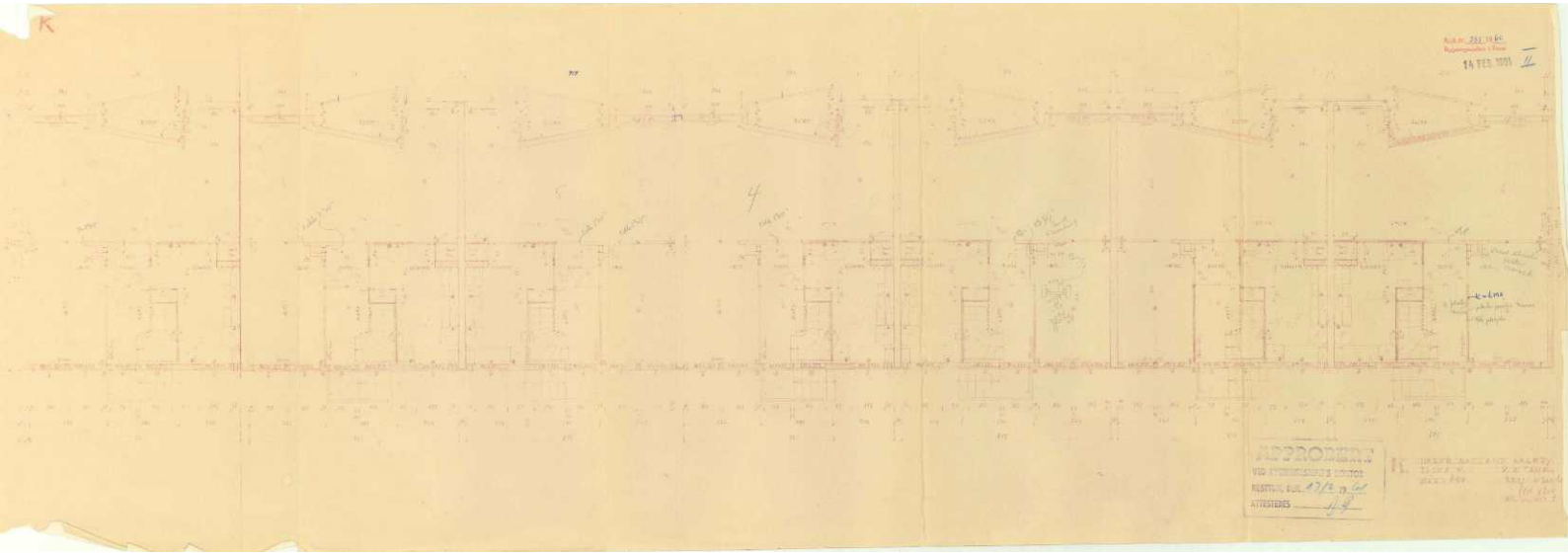
TILBYGNINGSBYGGERI

VED UTBYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 17/2 19 61

ATTESTERES




APPROBERAT
VID STADSBYGGNADSKONTORET
DATUM 1971-12-17
ATTESTERAS

**FANA KOMMUNE**
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: 535/60
Løpenummer: 59/66

Gjenpart

# FERDIGATTEST

Natland, nedre G.nr. 10 B.nr. 268, Søre Renen 12

Arbeidets art : Enebolig av tre (del av rekkehus)

Byggherre : Margit Madsen (fester)

Byggemelder : Tore Tryti

Ansvarshavende : Tore Tryti

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Nesttun, den 8. juni 1966.

J. G.

Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedkommende i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Rekvisitasalg 3-62

BERGEN KOMMUNE

**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Fr. Margith Madsen
Søre Renen 12
5044 NATTLAND.

Bergen, den 22 AUG. 1978

ARKIV nr. 503.1

FOTOGRAFERT
19 AUG. 1985
MIKRO

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Søre Renen 12 G.nr. 10 B.nr. 268 i Fana.

Arbeidets art Vindusendring

Bygningens art Bolig

Byggherre Fr. Margith Madsen

Anmelder d.s.

Ansvarshavende d.s.

Søknad om byggetillatelse datert 14.6.1977.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Ø. N

for overingeniøren
Ø. Nordvik

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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.09.2026 11:29

## Eiendom 4601-10/268

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 24.07.1962 | Andel | |
| Kommunenr | 4601 | Oppgitt areal | 221 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 10 | Beregnet areal | 220,3 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 268 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Søre Renen 12 | 5099 Bergen | Vestre Sædalen | Sædalen | Birkeland |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 24.07.1962 | Kart- og delingsforretning | 4601-10/50 | Avgiver | -221 |
| | | 4601-10/268 | Mottaker | 221 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 4601-10/268 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Rekkehus

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 139387651 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 139/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 08.06.1966 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 139/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 57/0 | 0/0 | 57/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 27/0 | 0/0 | 27/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 55/0 | 0/0 | 55/0 |

**Fakturaspesifikasjon**

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

| | |
|---|---|
| **Eiendomsnummer** | 00010-0268-0000-000 |
| **Eiendommens adresse** | Søre Renen 12 |
| **Eier** | Lukasz Ksawery Rembelski , Søre Renen 12 , 5099 BERGEN N |

| Tekst | Grunnlag | Sats | Årsbeløp | Terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0 | 2772626KR | 0.0026 | 7 208,00 | 1 802,00 |
| Abonnementsgebyr vann | 139m2 | 7.71 | 1 071,69 | 270,12 |
| Stipulert mengde vann | 181m3 | 11.44 | 2 070,64 | 521,91 |
| Abonnementsgebyr avløp | 139m2 | 10.62 | 1 476,18 | 372,07 |
| Stipulert mengde avløp | 181m3 | 15.64 | 2 830,84 | 713,52 |
| 140L- antall tømminger mer enn 1/mn | 8 tømminger | 72.00 | | 576,00 |
| Komm.påslag-etterdrift deponier | 1 pr.enhet | 300.00 | 300,00 | 75,00 |
| Renovasjon grunnpris | 1 Pr.enhet | 3890.68 | 3 890,68 | 972,67 |
| Total eksl. mva | | | 18 848,03 | 5 303,29 |

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 10/268/0/0
Utlistet 04. september 2026

## Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **258584952** | Grunneiendom | 0 | Ja | 220,3 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **30700000** | 30 | FANA. GNR 10 BNR 50, NEDRE NATTLAND | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 07.01.1957 | | 100,0 % |

## 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 | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 30820000 | 30 | FANA. GNR 10 BNR 22-98 MFL., NEDRE NATTLAND | 3 | - |
| 16870002 | 31 | ÅRSTAD/FANA. GNR 10 BNR 570, NEDRE NATTLAND | 3 | 200902905 |
| 16870000 | 30 | FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL | 3 | 200020541 |
| 30510000 | 30 | ÅRSTAD/FANA. GNR 10 BNR 111, 230, NEDRE NATTLAND (tidligere I-67) | 3 | - |
| 9730000 | 21 | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 | 199507335 |
| 30090000 | 30 | ÅRSTAD/FANA. GNR 10 BNR 55, FURUDALEN, MAPPE 5 (tidligere R O-15) | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10/486 | 301502276 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 18.07.2025 | 202514544 |
| 10/292 | 139387872-1 | Tilbygg | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 20.11.2022 | 202226161 |

Skrevet ut 04. september 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

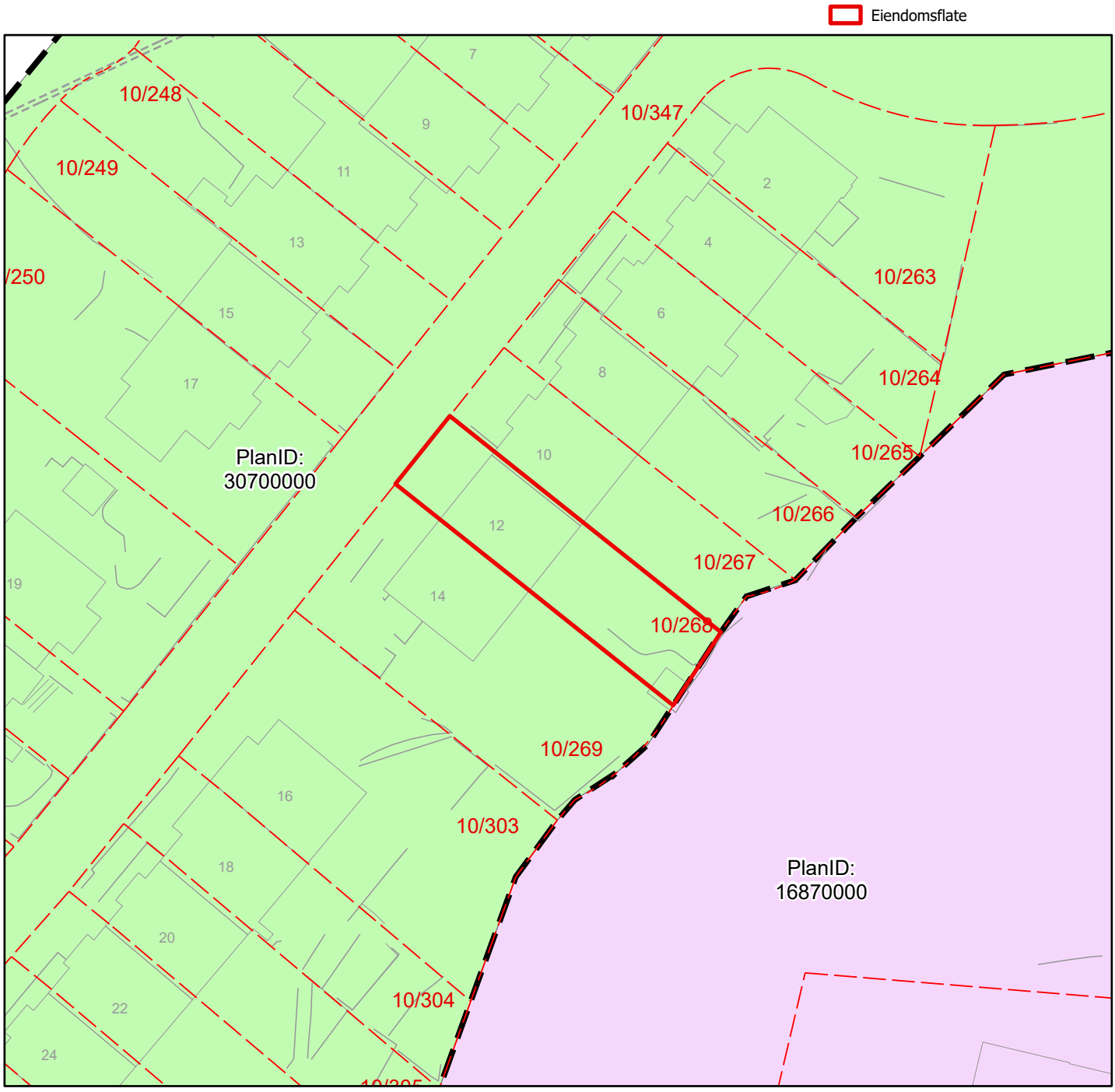
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 10/268/0/0
Dato: 04.09.2026 Adresse: Søre Renen 12

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): 30700000,16870000



# Reguleringsplan på grunnen

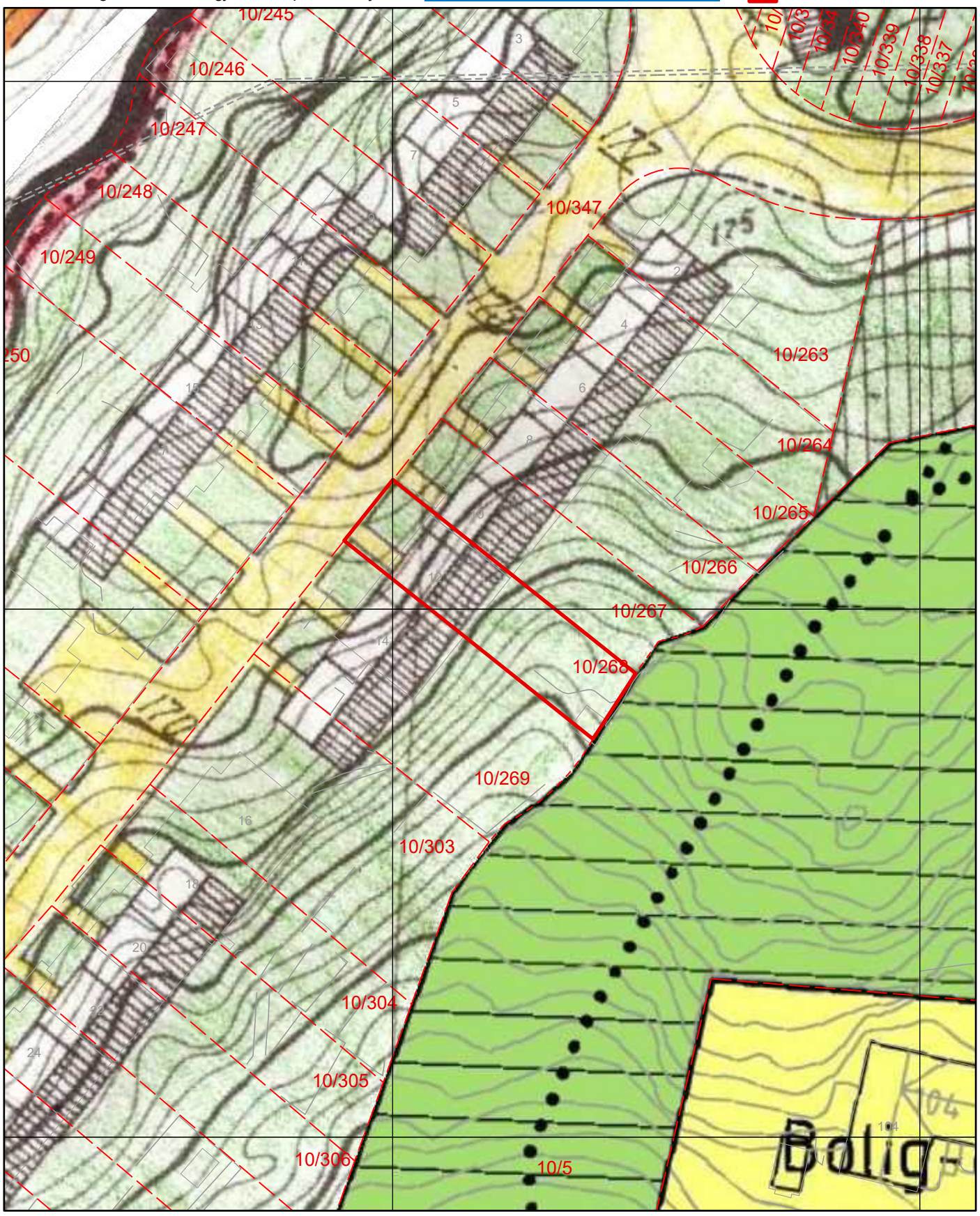
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 10/268/0/0
Dato: 04.09.2026 Adresse: Søre Renen 12

PlanID(er): 30700000,16870000

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

Eiendomsflate



# Natland nedre, G.nr. 10, b.nr. 50.

## M = 1:1000.

Forslag til reguleringsplan fra ark. Tore Tryti etter bearbeidelse som forlangt av Fana bygningsråd.

Tegnforklaring:

begrensingslinje for reguleringsområdet.

rekkebebyggelse.

butikk.

garasjer.

regulert veggrunn som foreslåes opphevet, stadfestet 6 febr. 1950.

veggrunn som foreslåes vedtatt.

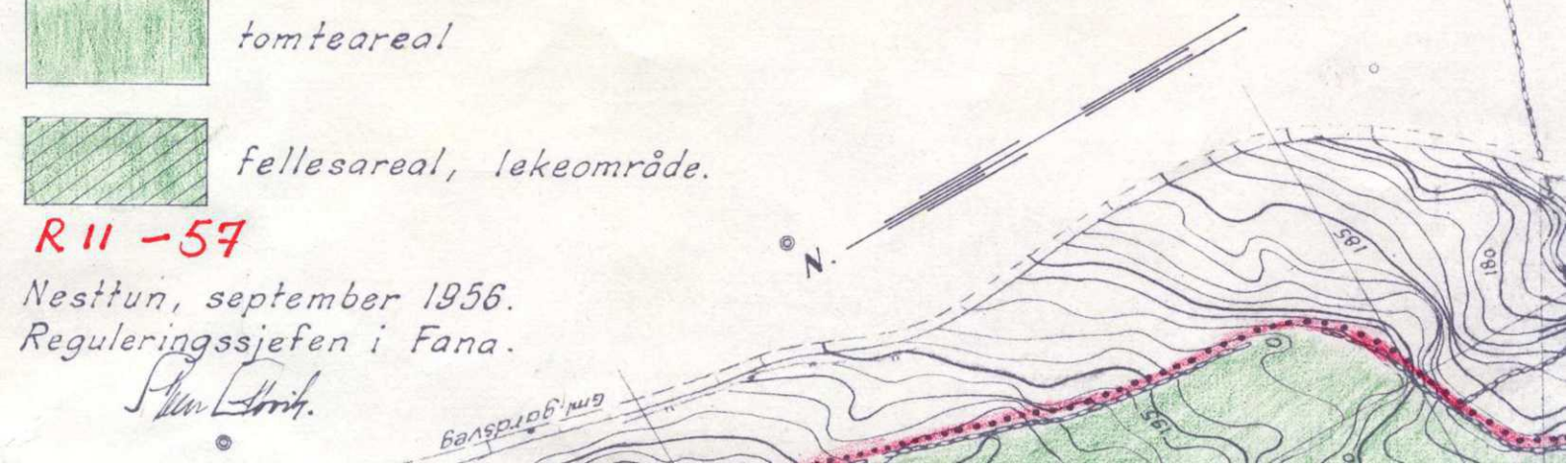
tomteareal

fellesareal, lekeområde.

FANA KOMMUNE
F. R. jur. 417. 1957
Arkiv nr. 504

R 11 – 57

Nesttun, september 1956.
Reguleringssjefen i Fana.
Tore Tryti.



# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

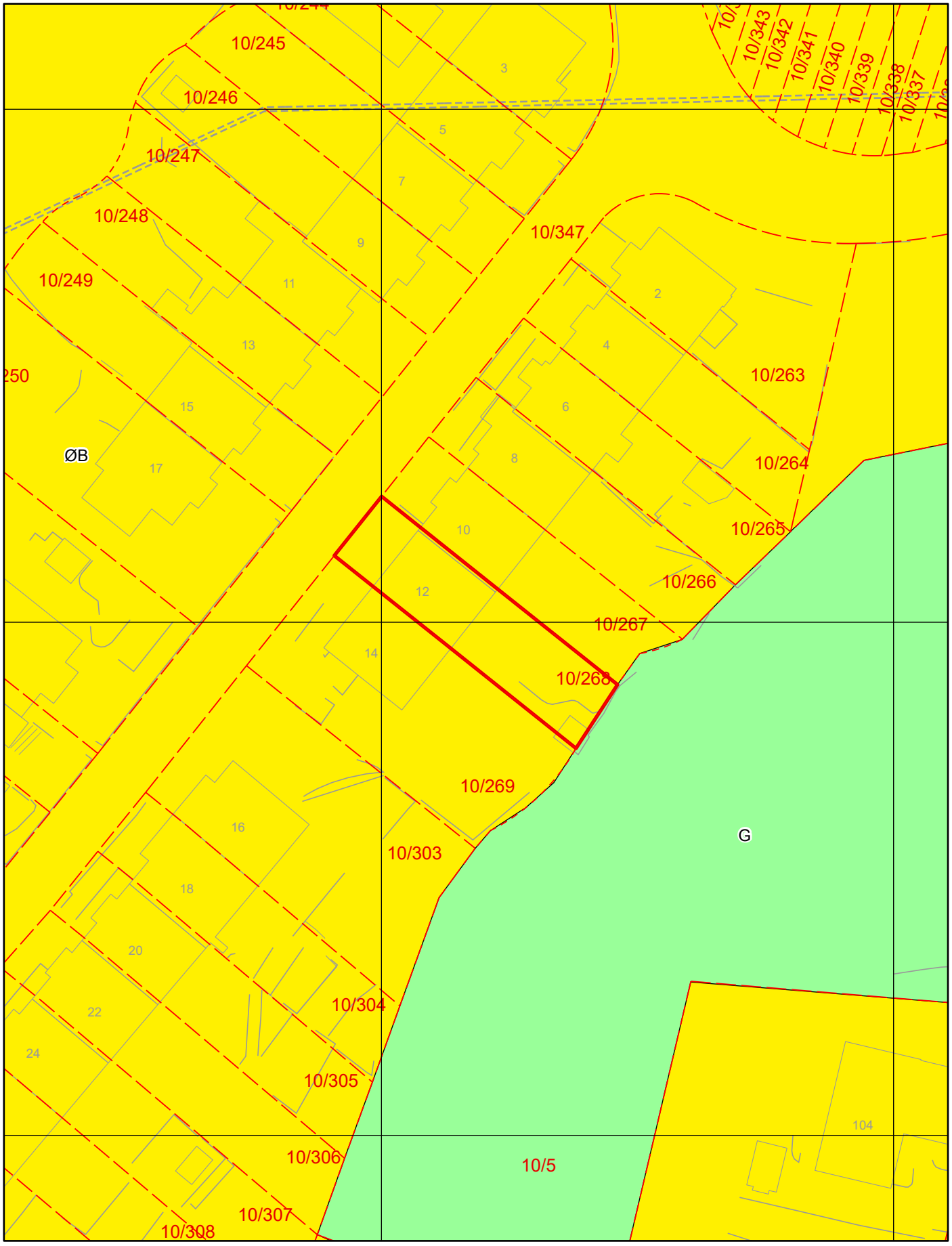
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 04.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 10/268/0/0
Adresse: Søre Renen 12

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

## KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

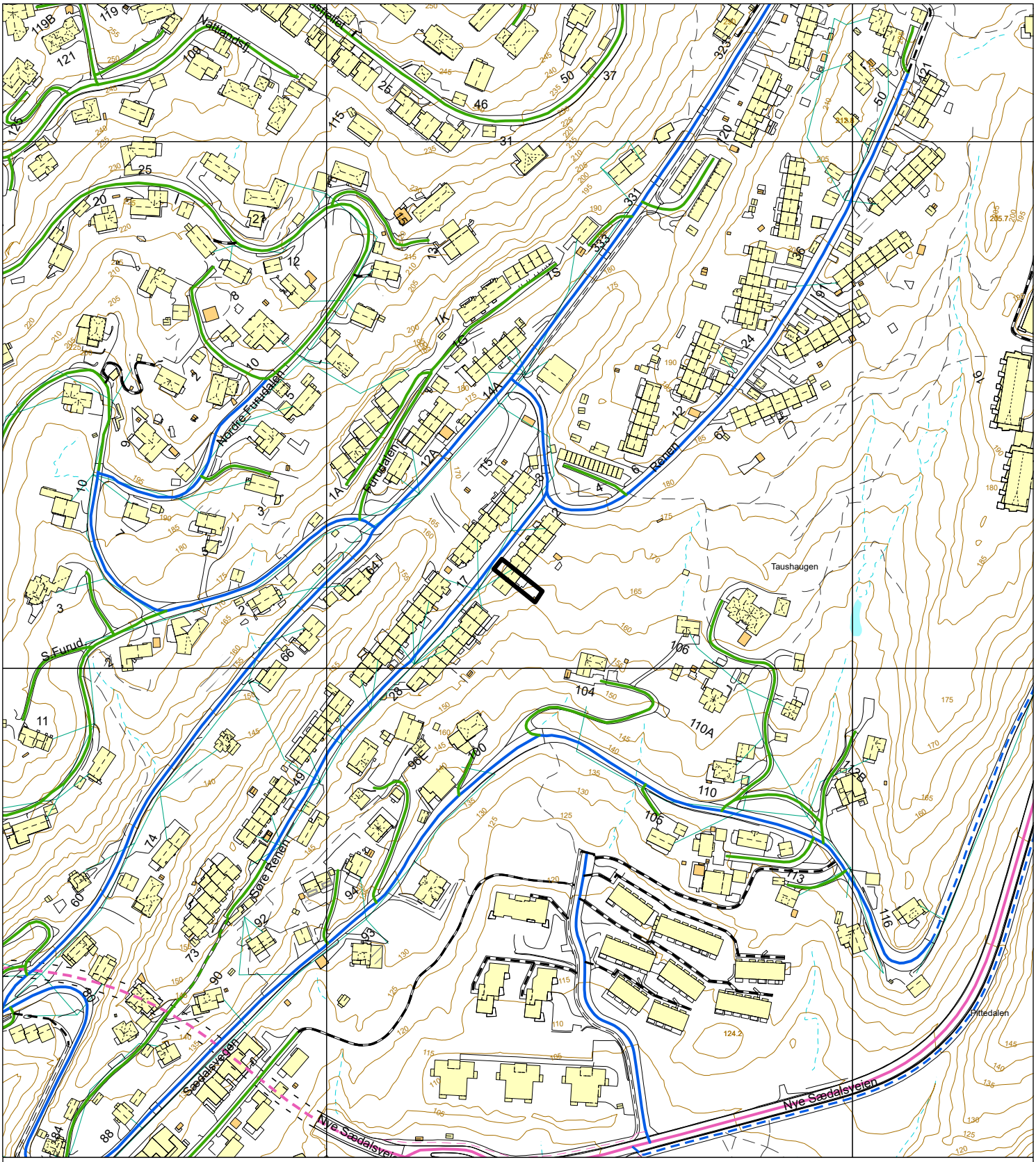
BERGEN KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 04.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/268/0/0
Adresse: Søre Renen 12

N




## Tegnforklaring - Vegtyper

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

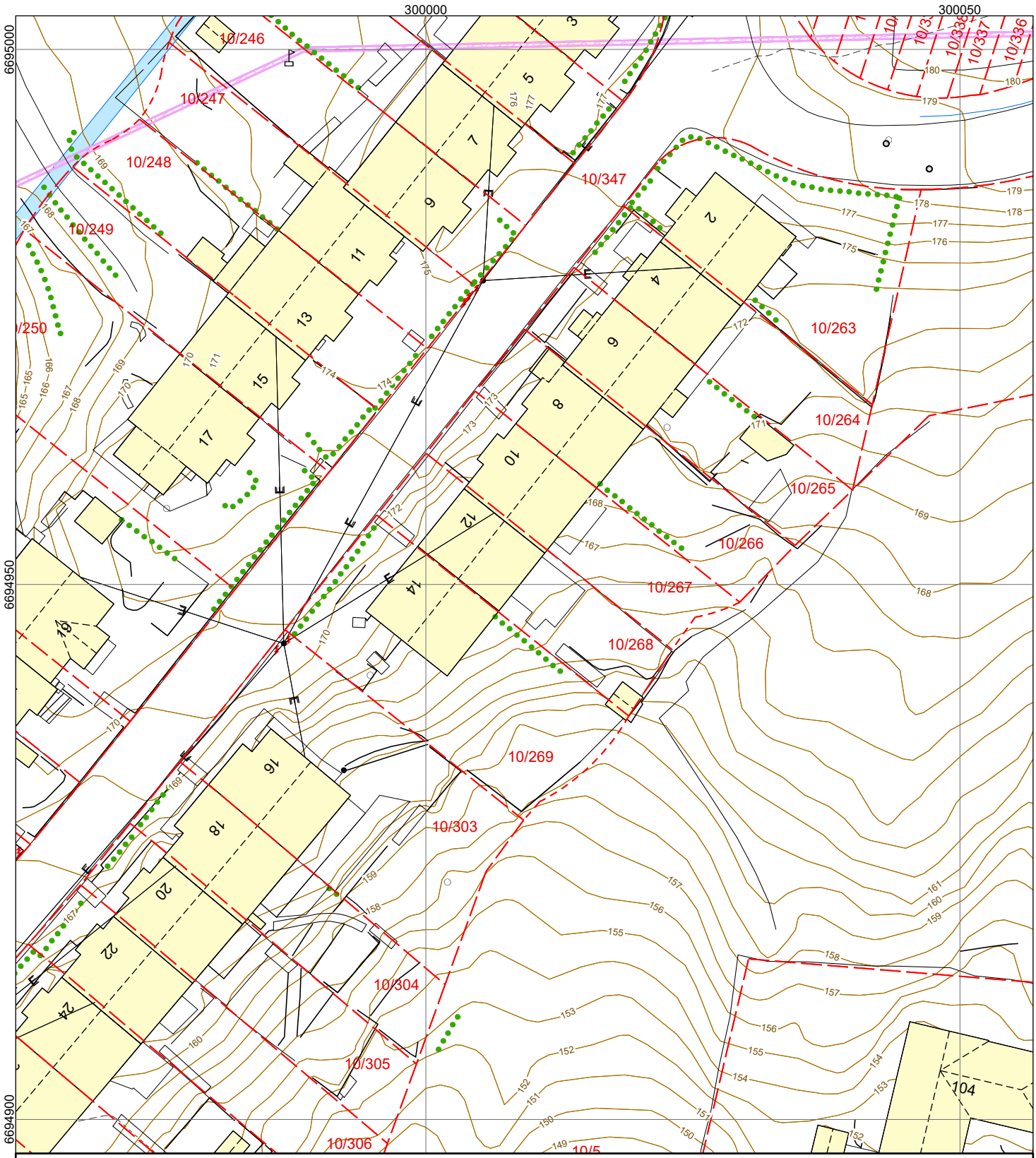
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/268/0/0
Adresse: Søre Renen 12

N



Ordre: **98183**

Eiendom: **4601-10/268/0**
Søre Renen 12
5099 Bergen

# K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 07.09.2026 12:31:

**Levert til kunde**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

# 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:**
Søre Renen 12, 5099 Bergen
Gnr. 10, Bnr. 268, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
170260091


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vest

**Saksbehandler:** Andreas Rasmussen

**Telefon / Mobil:** 55 00 99 99 / 982 39 646

**E-post:** andreas.rasmussen@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.

---