Tilstandsrapport

Rekkehus

Bønesskogen 308, 5154 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 1146

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1756 **Eiendomsverdi ref nr:** LP3785

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

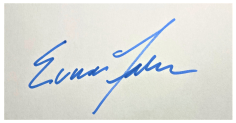
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Huset har i den senere tid vært gjenstand for omfattende innvendig rehabilitering/modernisering og fremstår innvendig i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er ikke kontrollert.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

Gå til side

Tak:
Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Ark mot syd-øst.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp i metall.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass.
Hovedytterdør er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. I 1. etasje er det en malt balkongdør i tre med to-lags energiglass og en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

Altan/terrasse:
Mot syd-øst er det en takterrasse på ca. 14 m². Gulv av terrassebord. Rekkverk i tre med liggende spiler.
Mot nord-vest er det en treterrasse på ca. 30 m². Rekkverk/gjerde i tre.

INNVENDIG

Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt gulv på grunn i underetasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

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

Pipe/ildsted:
Boligen har elementpipe som er beslått over tak. I 1. etasje er det en peisovn med kleberstein.

Rom under terreng:
Et soverom, toalettrom og bad grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking er foretatt på soverom uten å påvise unormale forhold. Her er det støpt gulv med laminat. På innsiden av grunnmur er det påført og isolert stendervek som er kledd på innsiden med et lag med spon og et lag med gipsplater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Innvendig trapp:
Mellom etasjene er det en tretrapp med laminat i trinn. Det er pålimte teppefliser i trinn. Glassrekkverk rundt trappeåpning i 1. etasje.

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom ble ihht. eier pusset opp i 2023 av fagfolk. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av Bergen Operativ Group AS som hadde hovedentreprise.
Våtromsarbeidene er ikke spesifisert, men alle rehabiliteringsarbeider som ble utført i 2023 er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 m.m.
Det er plastsluk og smøremembran med for meg ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har baderomsinnredning i eik med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører. I tillegg en vaskeromsinnredning med sorte glatte fronter med stålvask nedfelt i laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin (ikke synlig).
Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.
Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak våtsonen for dusjhjørnet da dette grenser dels mot grunnmur og dels mot nabohus. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot bod. Her var mulig å foreta fuktsøk i en inspeksjonsluke for stoppekran som ligger strategisk til midt mellom vaskemaskin og stålvask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Drømmekjøkkenet med hvite høyglansete fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet som ligger i underetasje har flislagt gulv. Malte plater på vegger og i tak. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett, samt heldekkende servant over underskap. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap hvor der er lekkasjestopper.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

V.v. tank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på bod hvor det ikke er sluk, men det er installert Waterguard.

Annet teknisk utstyr:
Luft til luft varmepumpe i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert på en av bodene inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 3/40 A hovedsikringer +

Beskrivelse av eiendommen

13 kurser. AMS-strømmåler. Det er varmekabler i alle rom i underetasje med unntak av boder.

Brannteknisk:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt røykvarslere i forskriftsmessig antall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.
Bygningen har grunnmur og ringmur i betong.

Drenering:
Dreneringen er fra 1985. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det var pga. terrasse ikke mulig å fastslå om det er montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng, men ut fra alder er det mest sannsynlig at det er montert.

Terrengforhold:
Terrenget på selve eiendommen er lett skrånende.

Utvendige vann og avløpsrør:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

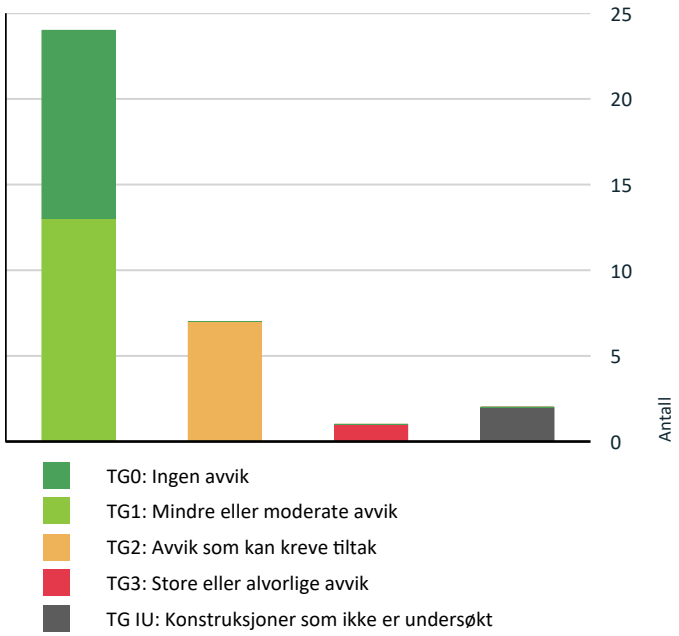
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

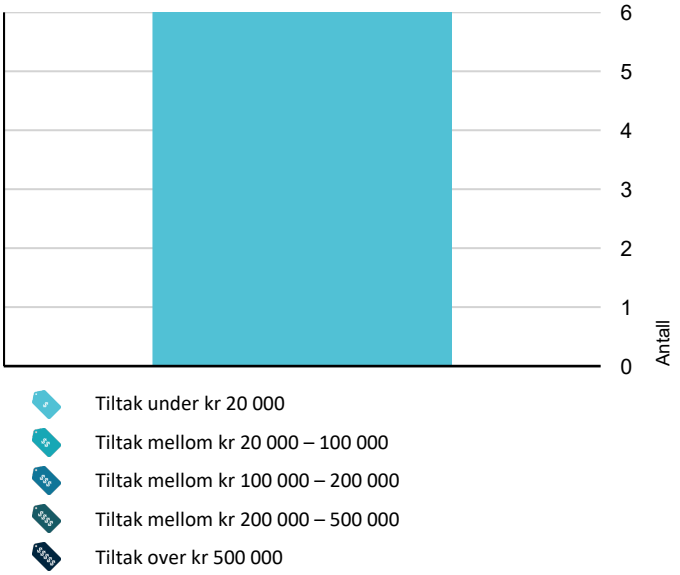
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Eiendomsverdi og eier

Anvendelse
Midtrekkehus av en rekke på 3 hus. Huset som er på to plan er bebodd av eiere.

Standard
Normalt god og modernisert standard på husets overflater og utstyr.

Vedlikehold
Huset fremstår for det meste i god vedlikeholdsmessig stand.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Huset ble ihht. tidligere salgsoppgave påbygget i 2002 og 2010.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år Normal levetid på undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose forkorter taksteinens levetid. Frem til skifte av stein bør det foretas en takrens.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på mose på takstein

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i sortlakket stål

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasader har nylig vært gjenstand for profesjonell fasadevask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i et hjørnebord mot syd-øst nede.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hjørnebord som er sprukkent bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i et hjørnebord

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Ark mot syd-øst.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Vinduene er fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. I 1. etasje er det en malt balkongdør i tre med to-lags energiglass og en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

Hovedytterdør er fra 2023. Balkongdører er fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot syd-øst er det en takterrasse på ca. 14 m². Gulv av terrassebord. Rekkverk i tre med liggende spiler. Denne terrassen fikk nytt gulv i 2024.

Mot nord-vest er det en treterrasse på ca. 30 m². Rekkverk/gjerde i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Enkelte slitte terrassebord mot nord-vest. Altan ligger over innredet rom. Det var ikke mulig å kontrollere membran/tettesjikt. Det bør også opplyses at altan over innredet rom generelt er en risikokonstruksjon med tanke på lekkasjer. Det kunne imidlertid ikke sees noen symptomer på det under befaring. Rekkverkshøyde på altan mot syd-øst ble målt til 90 cm. som tilfredsstilte datidens krav. Dagens krav til minstehøyde er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Slitte terrassebord bør vurderes utskiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på slitt terrassebord

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Nye overflater i underetasje i 2023 og i 1. etasje i 2021.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i underetasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe som er beslått over tak. I 1. etasje er det en peisovn med kleberstein.



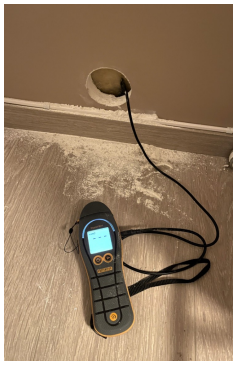
TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Et soverom, toalettrom og bad grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking er foretatt på soverom uten å påvise unormale forhold. Her er det støpt gulv med laminat. På innsiden av grunnmur er det påført og isolert stendervek som er kledd på innsiden med et lag med spon og et lag med gipsplater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.





Deler av trapp sett nedenfra

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en tretrapp med laminat i trinn. Det er pålimte teppefliser i trinn. Glassrekkverk rundt trappeåpning i 1. etasje.

Trapp ble pusset opp i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ingen rekkverk i selve trappen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp sett ovenfra

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble ihht. eier pusset opp i 2023 av fagfolk. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført av Bergen Operativ Group AS som hadde hovedentreprise. Våtromsarbeidene er ikke spesifisert, men alle rehabiliteringsarbeider som ble utført i 2023 er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 m.m.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med for meg ukjent/udokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kravet til uavhengig kontroll kom i 2013.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Innhent dokumentasjon om mulig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning i eik med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med to glassdører. I tillegg en vaskeromsinnredning med sorte glatte fronter med stålvask nedfelt i laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin (ikke synlig).

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak våtsonen for dusjhjørnet da dette grenser dels mot grunnmur og dels mot nabohus. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot bod. Her var det mulig å foreta fuktsøk i en inspeksjonsluke for stoppekran som ligger strategisk til midt mellom vaskemaskin og stålvask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling via inspeksjonsluke på bod.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Drømmekjøkkenet med hvite høyglansete fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem. Eier hadde ikke kjennskap til kjøkkenets alder, men ut fra visuelle observasjoner ser det ut for å være av nyere årgang.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet som ligger i underetasje har flislagt gulv. Malte plater på vegger og i tak. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett, samt heldekkende servant over underskap. Naturlig avtrekk. Rommet ble rehabilitert i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

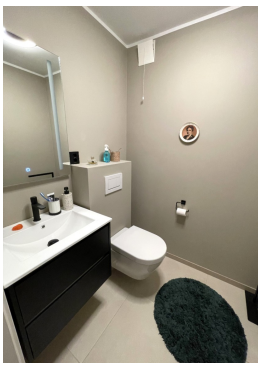
Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom

Tilstandsrapport



Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap hvor der er lekkasjestopper.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på bod hvor det ikke er sluk, men det er installert Waterguard.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



V.v. tank



Waterguard

TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert på en av bodene inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 3/40 A hovedsikringer + 13 kurser. AMS-strømmåler. Det er varmekabler i alle rom i underetasje med unntak av boder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

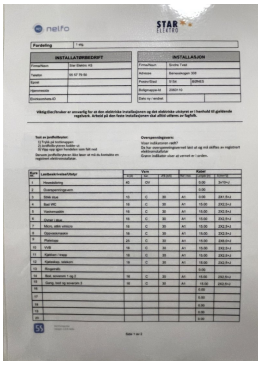
   Anlegget ble oppgradert/modernisert i 2023. Arbeidene ble utført av Bergen Operating Group AS som hadde hovedentreprise for de rehabiliteringsarbeidene som ble utført i huset i 2023. Hele anlegget er kontrollert og er dokumentert i form av sluttkontroll. Samsvarserklæring for installering av strøm i garasje er også sett av meg. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt røykvarslere i forskriftsmessig antall.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei **Brannslukningsapparatet er helt nytt.**

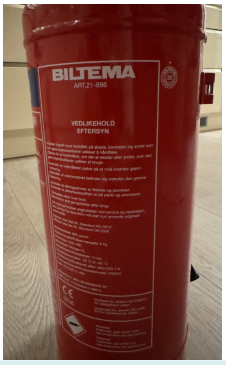
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



En av flere røykvarslere.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1985. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur. Det var pga. terrasse ikke mulig å fastslå om det er montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng, men ut fra alder er det mest sannsynlig at det er montert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur og grunnmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på selve eiendommen er lett skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Frittstående uthus med to boder hvor den nærmeste tilhører det takserte hus

Byggeår
1985

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Utebodens yttervegger er oppført i murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Pulttak oppført ned tresperr og tekket med metallplater. Ytterdøren er en panelt tredør.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje med plass for én bil

Byggeår
1985

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Normalt vedlikehold

Vedlikehold
Enkel standard

Beskrivelse
Garasje i rekke med flere andre garasjer. Garasjen har støpt gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Pulttak oppført med tresperr og tekket med papp. I front er det en vippeport i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

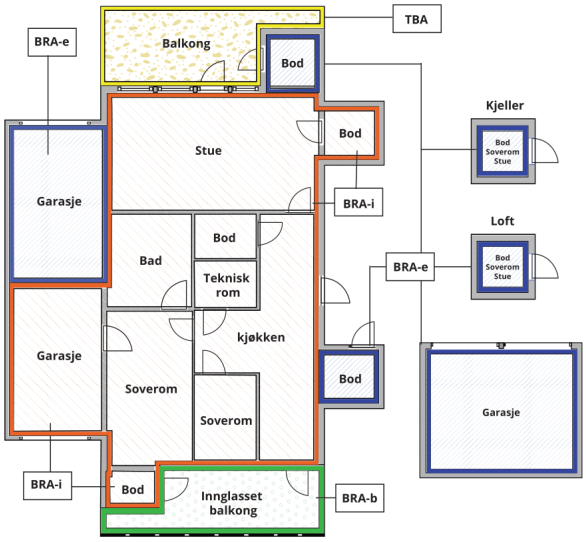
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68			68	44
Underetasje	71			71	
SUM	**139**				**44**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, soverom		
Underetasje	Entré/hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, toalettrom, bod, bod 2		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Stue m/trapp: 41,4 m²
Kjøkken: 15,4 m²
Soverom: 8,7 m²

Underetasje
Entré/hall m/trapp: ca. 16,2 m²
Soverom 1: 12,4 m²
Soverom 2: 10,4 m²
Soverom 3: 8,6 m²
Bad/vaskerom: 7,3 m²
Toalettrom: 2,4 m²
Bod 1: 5,2 m²
Bod 2: ca. 4 m² (gulvareal pga. skråtak under trapp)

TAKHØYDER

Underetasje
Entré/hall: 2,26, 2,29 og 2,15 m.
Alle 3 soverom + begge boder: 2,38 m.
Bad/vaskerom +/- 2,35 m.
Toalettrom: 2,36 m.

I 1. etasje er det skråtak med varierende takhøyder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Underetasje ble ihht. eier totalrehabilitert i 2023 inkl. rehabilitering av bad, toalettrom og elektrisk anlegg. Det ble samtidig montert nye vegg og takplater og nye gulvoverflater, nye innerdører, nytt rør i rør vannledninger etc. Arbeidene ble utført av Bergen Operating Group AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på et av soverommene i underetasje har for liten dagslysflate (ca. 0,52 m²) i forhold til rommets gulvflate (8,6 m²). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate. Rommet ligger under terreng og det er en lysbrønn utenfor vinduet som ytterligere reduserer dagslyset på dette rommet. Rommet er likevel pga. innredning og bruk betegnet som et soverom, og er etter mitt skjønn derfor medtatt som p-rom.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon på befaringsdagen. Areal er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	130	9
Utebod	0	3
Garasje	0	16

Kommentar

Rekkehus

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Hege Birkeland Sandnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1146		0	130.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bønesskogen 308

Hjemmelshaver
Hege Birkeland Sandnes og Sindre Tveit

Boligselskap
Sameie Tjørnhaugen
Huseierlag 2

Organisasjonsnr
912159701

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-østvendt beliggende rekkehus på Bønes i Bergen kommune. Fra huset er det praktfull utsikt over Nordåsvannet mot bl.a. Hop og Nordås og deler av Fana m.m. Fjernutsikt mot fjellheimen på Totland, Bontveit og Gulfjellet m.m. Eier opplyser at det er sommersol på den syd-østvendte altanen fra tidlig morgen. På terrassen på baksiden av huset er det sommersol til ca. kl. 20.00. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, barnehage, to dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon m.m. Med bil bruker man ca. 12-15 min til Bergen sentrum. Turmuligheter i nærområdet til bl. a. Løvstakken m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til sameiet. Private veier i sameiet.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Utenom terrassearealene er det en ny treplatting/trapp foran hovedinngang. Thuja-hekk utenfor terrasse mot nord-vest. På fellesarealene i sameiet finner vi asfalterte gang og kjøreveier, samt asfalterte parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.10.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.10.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2021	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra rørlegger	02.09.2025	Fra Salhus VVS vedr. rørl. arbeid på bad, toalettrom. v.v. tank og kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.02.2025	Fra AS Pettersson & Gjellesvik vedr. fremlegg til lys i garasje.	Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll	14.01.2025	Fra AS Pettersson & Gjellesvik vedr. kontroll av hele det elektriske anlegget i huset.	Gjennomgått		Nei
Faktura	19.07.2023	En av flere fakturaer fra Bergen Operating Group AS vedr. rehabiliteringsarbeider i huset inkl. våtrom, elektrisk og rørleggerarbeid.	Gjennomgått		Nei

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LP3785

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250042
Addresse	Bønesskogen 308		
Postnr.	5154	Sted	BØNES
Selgers navn	Sindre Tveit		
Selgers navn	Hege Birkeland Sandnes		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94167045

Våtrom

Initialer selger:
S T
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing bad og WC utført 2023 av Bergen Operating Group / Salhus VVS (se boligmappa).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Nødvendig / tilgjengelig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Tilgang gis ved behov.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nødvendig / tilgjengelig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Tilgang gis ved behov.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet ble pusset opp i 2023. Nødvendig / tilgjengelig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Tilgang gis ved behov.

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:

Nødvendig / tilgjengelig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Tilgang gis ved behov.

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:

Nødvendig / tilgjengelig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Tilgang gis ved behov.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nødvendig / tilgjengelig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Tilgang gis ved behov.

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:

Nødvendig / tilgjengelig dokumentasjon ligger i Boligmappa. Tilgang gis ved behov.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Regner med dette er noe takstmann utførte ved utførelse av tilstandsrapport. Befaring høst 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik på dette.

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

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 faglært, og av hvem:

Nytt terrassedekke front, ved inngang, og utenfor stue. Membranduk utenfor stue sjekket og er intakt.

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:

Kvittering for utført arbeid ved inngangsparti. Ligger også i boligmappa.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing 2023. Se boligmappa. Tilgang gis ved behov.

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:

Oppussing 2023. Se boligmappa. Tilgang gis ved behov.

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?:

Oppussing 2023. Se boligmappa. Tilgang gis ved behov. Takstmann / tilstandsrapport, befaring høst 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Varmepumpe. Leverandør. 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tilrettelegging for installasjon av elbil lader. Ny arbeidslampe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Arbeidslampe. Se boligmappa. Tilgang gis ved behov.

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.03.2026

Signert av *Sindre Tveit*

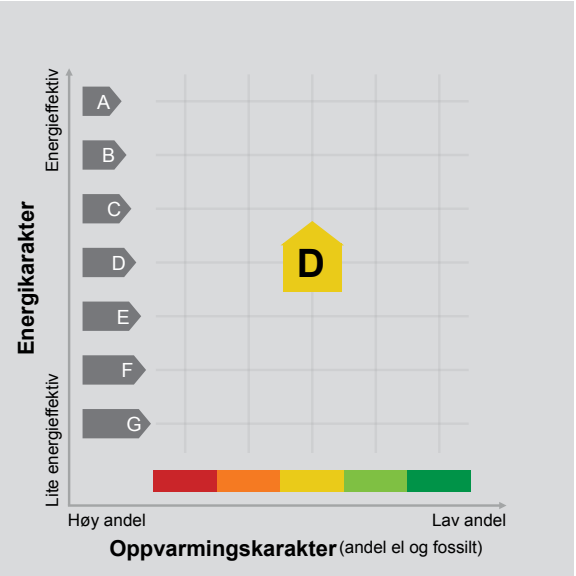
Signert av *Hege Birkeland Sandnes*

Initialer selger:
S T
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bønesskogen 308
Postnummer	5154
Sted	BØNES
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	1146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9437878
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-162934
Dato	01.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Nabolagsprofil

Bønesskogen 308 - Nabolaget Bønesskogen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bønestoppen Linje 14, 15, 49	3 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	5 min 2.3 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	5 min 2.6 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	12 min 8.2 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min 7.6 km

Skoler

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	9 min 0.5 km
Bønes skole (1-7 kl.) 390 elever, 22 klasser	19 min 1.2 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	25 min 1.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	5 min 3.1 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 3.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

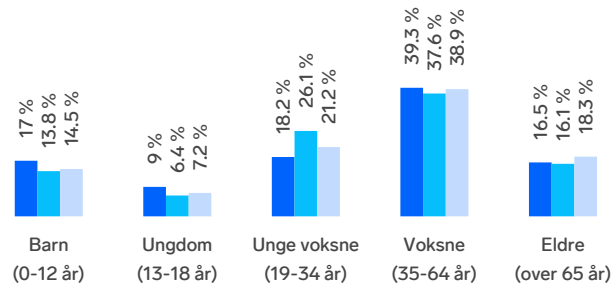
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bønesskogen	2 348	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 ... 69 barn	3 min 0.2 km
Senterhagen barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min 0.7 km
Gullstølsbotn barnehage (1-5 år) 100 barn	15 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bønes	7 min
Spar Bønes Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Bønes Fjellsdalen Kunstgressbane Fotball	10 min 0.6 km	
Bønes Idrettshall Aktivitetshall	8 min 0.6 km	
Bergen Racketsenter	8 min	
Aktiv365 Bønes	8 min	

Boligmasse



- 11% enebolig
- 62% rekkehus
- 8% blokk
- 19% annet

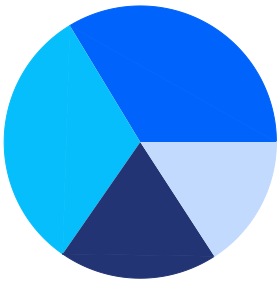
«Dette er et trygt og stille nabolag, med hyggelige mennesker og godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

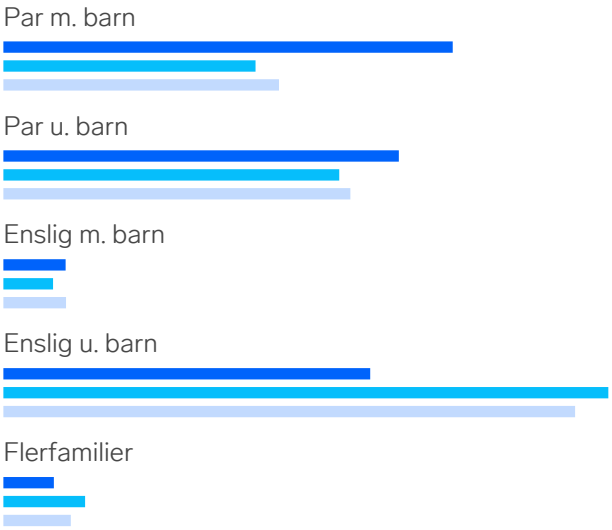
Oasen	5 min
Apotek 1 Oasen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

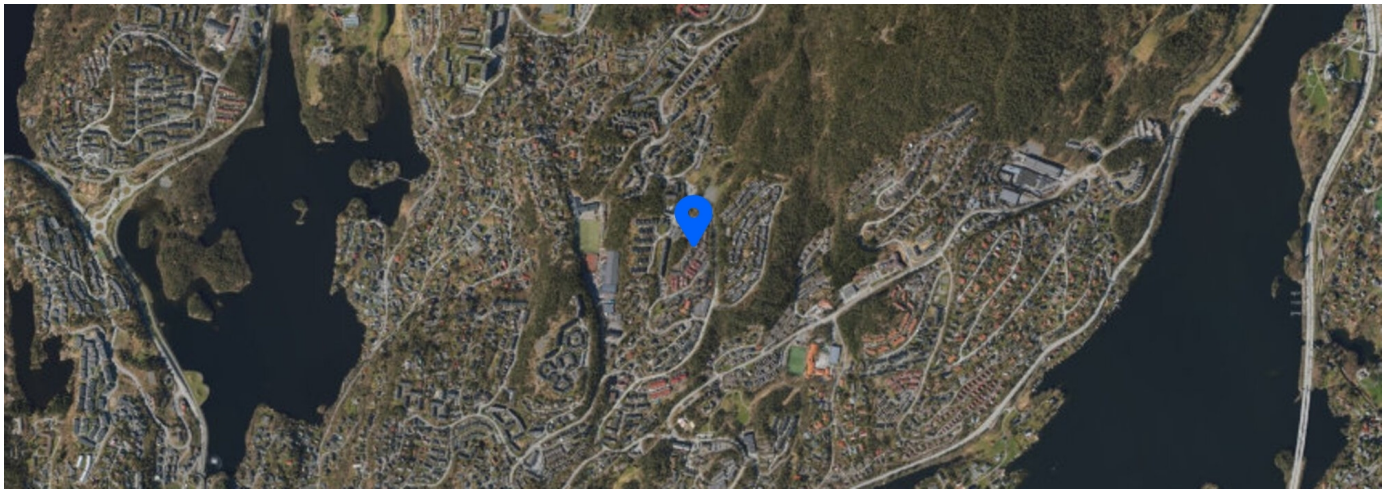
Familiesammensetning

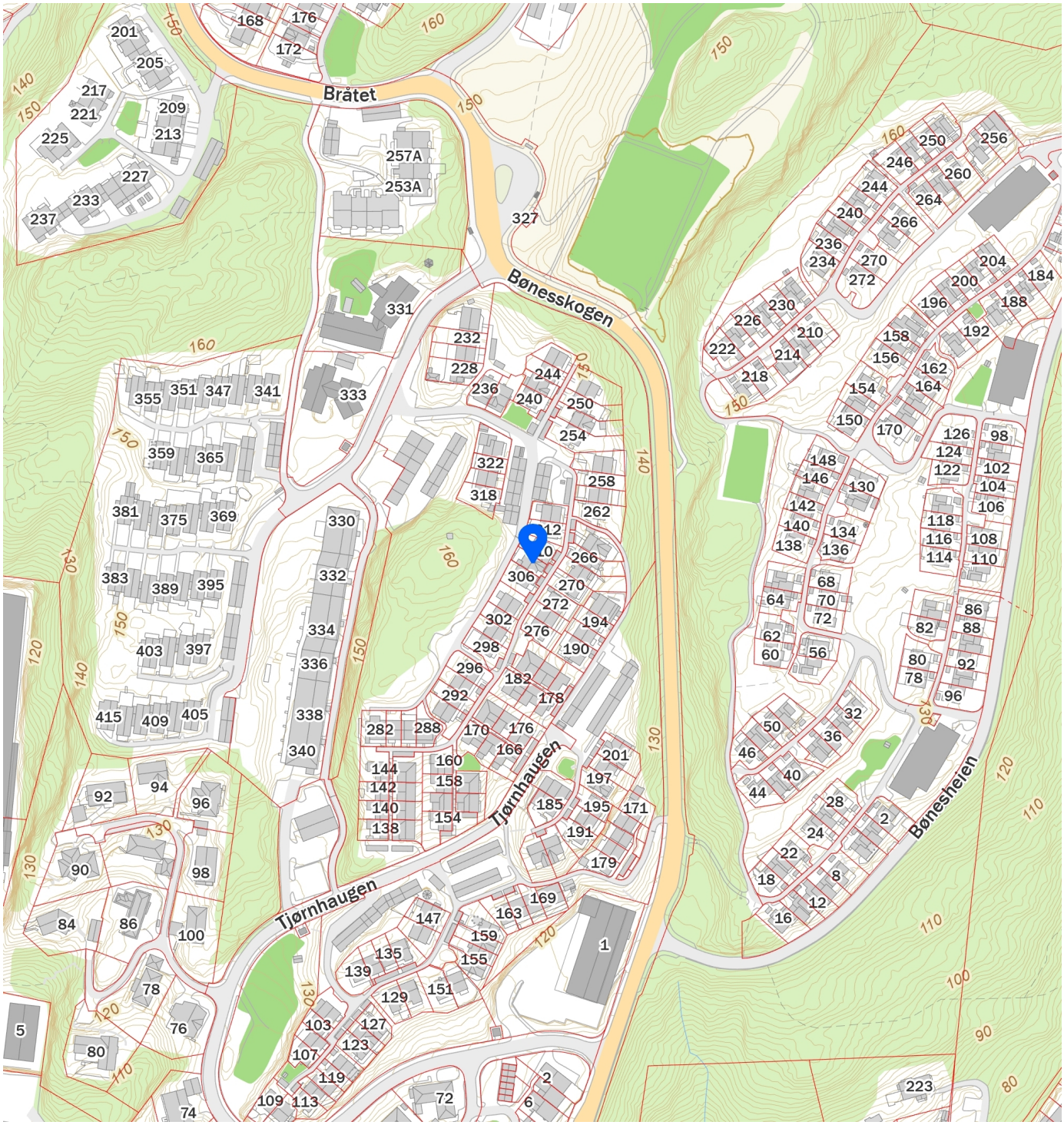


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vedtekter

PARA. 1
Lagets navn er Tjørnhaugen Huseierlag II. Forretningskontoret er i Bergen.

PARA. 2
Tjørnhaugen Huseierlag II er et andelslag med begrenset ansvar med 76 likestilte andelseiere. Andelseierne har ikke personlig ansvar overfor tredjemann for lagets forpliktelser. De svarer kun for det beløp som er innbetalt om andelskapital.

PARA. 3
Formålet er å forestå opparbeidelse og drift av lagets eiendom gnr. 20, bnr. 968, som er fellesareal for andelseierne.

PARA.4
Alle huseiere til boliger reist i Tjørnhaugen byggetrinn II og III har rett og plikt til å være medlem av andelslaget. Andelene innenfor området. Hver andel er på kr. 500,-.

PARA. 5
Andelseierne er bundet av de beslutninger som treffes av lagets generalforsamling og styre når beslutninger som treffes av lagets generalforsamling og styre når beslutningene ligger innenfor det som er lagets formål. Alle viktige avgjørelser fattes av generalforsamling.

PARA.6
Styret består av fem medlemmer med to vararepresentanter valgt av andelseierne og blant andelseierne eller deres husstandsmedlemmer. _Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen for to år om gangen.

Etter ett år fratrer ett styremedlem ved loddtrekning.

Styrets leder velges med særskilt valg hvert år.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer og/eller vararepresentanter er tilstede.

Alle andelseiere er forpliktet til å motta valg til styret, men har rett til å nekte gjenvalg for like lang tid som de har fungert som styremedlemmer.

Laget forpliktes ved underskrifter av styrets leder og ett styremedlem. Har styrets leder forfall eller er inhabil, representeres lagets underskrift av tre styremedlemmer eller to styremedlemmer og en vararepresentant.

PARA. 7
Lagets regnskap skal revideres. Revisor velges av generalforsamlingen.

PARA. 8
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned etter skriftlig

innkallelse som sendes alle andelseiere hvis adresse er kjent, senet to uker før generalforsamling skal avholdes.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende innen 1. april.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst tre andelseiere skriftlig forlanger det. Det innkalles på samme måte som for ordinær generalforsamling.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen, kan behandles på generalforsamlingen. Innkomne forslag skal vedlegges møteinnkallingen.

PARA. 9
På ordinær generalforsamling skal behandles:
1. Årsberetning, regnskap med revisjon

2. Styrets med varamedlemmers godtgjørelse

3. Budsjett og fastsettelse av kontingent

4. Valg av styre med varamedlemmer og revisor

5. Andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Andelseierne kan møte ved fullmektig. Husstandsmedlem som møter for en andelseier trenger ikke skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt fra mer enn en.

Valg og ordinære beslutninger fattes med alminnelig flertall på generalforsamlingen. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Personavstemninger skal skje skriftlig hvis noen forlanger det.

PARA. 10
Andelseierne skal betale en årlig kontingent som fastsettes av generalforsamlingen, og delta ellers i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Generalforsamlingen kan med vanlig flertall beslutte at et nærmere bestem beløp oppad begrenset til to ganger årets kontingent, skal betales av andelseierne når dette er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

Generalforsamlingen kan videre med ¾ av de avgitte stemmer vedta at det skal opptas lån og at lagets eiendom skal pantsettes eller selges, samt pålegge andelseierne forpliktelser ut over de beløp som er nevnt ovenfor.

PARA. 11
Forfalt kontingent som sendes til inkasso fordi selger har unnlatt å betale er en sak mellom selger og kjøper. Huseierlaget må kunne forutsette at selger ved salg av eiendommen enten har betalt forfalt kontingent, eller inngår avtale med kjøper om at denne skal betale dette.

PARA. 12
Endringer i disse vedtekter kan bar vedtas på en generalforsamling med 2/3 av de avgitte stemmer.

Så lenge noen av andelseiernes eiendommer er stillet som sikkerhet for lån fra Den Norske Stats Husbank, kan laget ikke besluttes oppløst, selge eiendommer eller endre vedtektene uten samtykke fra Husbanken.

PARA. 13
Generalforsamlingen bestemmer årlig avsetting til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet skal ikke benyttes til det ordinære vedlikeholdet av lagets fellesarealer. Fremtidige større oppdrag/vedlikehold skal bestemmes etter ordinær eller ekstraordinær generalforsamling dersom midlene skal tas av vedlikeholdsfondet.

Til medlemmene

TJØRNHAUGEN HUSEIERLAG II Tjornhaugen2@gmail.com Tilstede: 13 beboere + en fullmakt	REFERAT FRA GENERALFORSAMLING 2025
Tirsdag11. mars 2025, kl. 19.00	Sted: Bønes IL klubbhus

SAKSLISTE
SAK 1 – Valg av møteleder og person til å underskrive referat
SAK 2 – Årsberetning
SAK 3 – Valg av styremedlemmer
SAK 4 – Regnskap 2024
SAK 5 – Budsjett og forslag til kontingent for år 2025
SAK 6 – Endring av timelønn på dugnad
SAK 7 – Parkering forbudt langs fortau Tjørnhaugen
Sak 8 – Uønskede planter på fellesareal

Sak 1 Valg av møteleder og beboer til å underskrive referat sammen med møteleder.

Møteleder: Tom Nielsen

Forslag representant til å underskrive referat i tillegg til møteleder: **Tor Erik Hope, Bønesskogen 230**

Sak 2 Årsberetning for 2024

Det ble innkalt til ordinær generalforsamling dato 12.03.24 i Bønes Il sitt klubbhus.

Styret:
Tom Nielsen, Bsk. 234 (leder)
Thomas Fossgård, Tjh. 192
Bjarte Malkenes, Tjh. 184
Atle Nygård, Bsk. 282
Anne Marit Soltveit Pettersen, Tjh

Vararepresentanter:
Hans Horn, Tjørnhaugen 150
Ole Andersen, Bønesskogen 318(flyttet høsten 2024)

Regnskapsfører og revisor
Ann Jorunn Hammer (regnskapsfører), Kathrine Drivenes (Revisor), Tjørnhaugen 180.

Styremøter
Det har vært avholdt 6 styremøter, noen av møtene har vært rene arbeidsmøter i forbindelse med dugnader.

Dugnad
Det har vært avholdt to dugnader – høst og vår. Vårdugnaden ble gjennomført to ettermiddager. Høstdugnaden ble en våt affære, dårlig vær gjorde at oppmøte ble lavt.

Skadedyrkontroll

Avtale med Anticimex fortsetter. Oppdatert utstyr for bekjempelse av skadedyr er satt ut.

Ny avtale på bredbånd og TV

Ny avtale med Bergen Fiber/Altibox er tredd i kraft fra ca 1 juni. Fungerer bra

Ladeanlegg

Der har vært en del problemer med telesignaler til ladeanlegget. I forbindelse med ny avtale med Bergen Fiber fikk vi innlagt bredbånd via fiber i garasjeanleggene i Bønesskogen. Videre forbedret vi wifi anlegget, og etter dette har anleggene virket som de skal. En av 4G antennene er flyttet til garasjerekken nedenfor blokken, da signalene her også skapte problemer + vi oppgraderte routeren. Siden har det ikke vært driftsproblemer her heller. Elaway styrer fortsatt innkrevingen av strømkostnader for den enkelte lader, og Huseierlaget får en kredit hver måned.

Diverse

Det har vært kjøpt inn noen benker etter initiativ fra beboere.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Sak 3 Valg av styremedlemmer

Forslag til nye styremedlemmer:

Det trengs to nye styremedlemmer da Tom Nielsen er på valg og ønsker å tre ut av styret, samt Bjarte Malkenes ønsker også å tre ut av styret.

Det er ønskelig med en representant fra Tjørnhaugen og en fra Bønesskogen.
Forslag til representanter:

Even Stølen, Bønesskogen 324

Revisor: Kathrine Drivenes

Vedtak: Even Stølen blir nytt styremedlem og velges for 2 år. Bjarte Malkenes går ut av styret . Kathrine Divenes fortsetter som revisor.

Sak 4 Regnskap 2024

Resultatrapport

Tjørnhaugen huseierlag II
912159701

Regnskapsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024
Periode fg år: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Periode	Akkumulert	Periode fg år:
Driftsinntekter			
3915 Kontigent	456 000,00	456 000,00	402 803,04
3950 Avregning dugnad	3 651,00	3 651,00	-353,00
	459 651,00	459 651,00	402 450,04
Driftskostnader			
6320 Renovasjon, skadedyr	-31 543,88	-31 543,88	-14 470,19
6340 Lys, varme	-36 122,08	-36 122,08	-27 440,99
6341 EL biler lading	0,00	0,00	-29 251,67
6360 Renhold	-27 000,00	-27 000,00	-18 000,00
6450 Leie Container	-22 378,33	-22 378,33	-19 073,01
6550 Driftsmaterialer	-14 020,70	-14 020,70	0,00
6590 Annet driftsmateriel	-268,75	-268,75	-1 423,75
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-2 499,90	-2 499,90	-43 940,91
6603 Oppgradering	-121 006,26	-121 006,26	-4 819,21
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-22 244,50	-22 244,50	0,00
6640 Brøyting og salting	-77 242,00	-77 242,00	-47 700,00
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-36 579,60	-36 579,60	-127 336,80
6700 Honorarer	-63 500,00	-63 500,00	-65 000,00
6810 Telenor	-7 725,13	-7 725,13	-8 110,00
6860 Møter, kurs, oppdatering etc.	-470,00	-470,00	0,00
6901 Bkk Fiber	-8 930,00	-8 930,00	-4 104,00
7395 Øreavrunding	-371,87	-371,87	-3,04
7770 Bank og kortgebyrer	-1 086,07	-1 086,07	-237,61
7798 Annen kostnad, fradragsberettiget	0,00	0,00	-12 282,80
	-472 989,07	-472 989,07	-423 193,98
Driftsresultat	**-13 338,07**	**-13 338,07**	**-20 743,94**
Finansielle poster			
8040 Renteinntekt	10 979,00	10 979,00	2 630,00
8056 Påminnelsesavgift	1 050,00	1 050,00	750,00
8070 Annen finansinntekt	3 651,00	3 651,00	9 349,00
	15 680,00	15 680,00	12 729,00
Ordinært resultat før skatt	**2 341,93**	**2 341,93**	**-8 014,94**
Ordinært resultat	**2 341,93**	**2 341,93**	**-8 014,94**
Årsresultat	**2 341,93**	**2 341,93**	**-8 014,94**
Overføringer			
8800 Årsresultat	2 341,93	2 341,93	8 014,94

Balanserapport

Tjørnhaugen huseierlag II
912159701

Regnskapsår 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt
EIENDELER			
Omløpsmidler			
1500 Kundefordringer	6 243,00	59 773,00	66 016,00
1700 Forskuddsbetalte	0,00	13 956,65	13 956,65
1749 Andre forskuddbetalte kostnader	15 374,40	4 207,10	19 581,50
1920 Bankinnskudd	433 475,74	-19 537,37	413 938,37
1930 Bankinnskudd Sparekonto	357 361,00	10 979,00	368 340,00
	812 454,14	69 378,38	881 832,52
SUM EIENDELER	**812 454,14**	**69 378,38**	**881 832,52**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital (innskutt og opptjent)			
2041 Avsetningsfond	-643 110,03	2 341,93	-640 768,10
2050 Annen egenkapital	-132 806,94	0,00	-132 806,94
	-775 916,97	2 341,93	-773 575,04
Udisponert resultat			
Udisponert resultat	0,00	-4 683,86	-4 683,86
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	**-775 916,97**	**-2 341,93**	**-778 258,90**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld	-36 632,62	-66 941,00	-103 573,62
2990 Annen kortsiktig gjeld	95,45	-95,45	0,00
	-36 537,17	-67 036,45	-103 573,62
Sum gjeld	**-36 537,17**	**-67 036,45**	**-103 573,62**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-812 454,14**	**-69 378,38**	**-881 832,52**
Saldo	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Vedtak: Regnskapet og balanserapporten ble tatt til etterretning.

Sak 5 Budsjett og kontingent for 2025

Konto		Resultat forrige år	Budsjett 2025	Kommentar
	Driftsinntekter			
3915	Kontingent	kr 456 000.00	501 600.00	Økes med 50 kr pr mnd til 5
3950	Avregning dugnad	kr 3 651.00	-	
	Sum	**kr 459 651.00**	**501 600.00**	
	Driftskostnader			
6320	Renovasjon, skadedyr	-kr 31 543.88	-kr 32 805.64	Generell økning med 4%
6340	Fellesstrøm	-kr 36 122.08	-kr 30 000.00	Litt lavere grunnet øket pris strøm til ladning
6341	Strøm til elbileladning	kr -	kr -	
6360	Renhold bossboder	-kr 27 000.00	-kr 30 000.00	Generell økning
6450	Leie container til dugnad	-kr 22 378.33	-kr 25 000.00	Generell økning
6550	Driftsmaterialer	-kr 14 020.70	-kr 16 000.00	Generell økning
6590	Annet driftsmateriel	-kr 268.75	-kr 500.00	Generell økning
6600	Reperasjon og vedlikehold bygninger	-kr 2 499.90	-kr 5 000.00	Generell økning
6603	Oppgradering	-kr 121 006.26	-kr 105 000.00	Asfalt, postkassestativ, nye garasjer mm
6620	Reparasjon og velikehold utstyr	-kr 22 244.50	-kr 25 000.00	Generell økning
6640	Brøyting og salting	-kr 77 242.00	-kr 85 000.00	Generell økning
6690	Reparasjon og velikehold annet	-kr 36 579.60	-kr 40 000.00	Generell økning
6700	Honorarer	-kr 63 500.00	-kr 66 000.00	Generell økning
6810	Abonnementer(Telenor)	-kr 7 725.13	-kr 5 000.00	1 stk abonnement på 4G tilg nedenfor blokken
6860	Møter, kurs, oppdateringer etc	-kr 470.00	-kr 2 500.00	
6901	BKK Fiber	-kr 8 930.00	-kr 8 000.00	2 fiber abonnement i garasj mnd
7395	Øreavrunding	-kr 371.87	kr -	
7770	Bank og kortgebyr	-kr 1 086.07	-kr 1 250.00	
7798	Annen kostnad, fradragsberettiget	kr -		
xxxx	Handlingsrom styret		-kr 35 000.00	
	Sum	**-kr 472 989.07**	**-kr 512 055.64**	
	Driftsresultat	**-kr 13 338.07**	**-kr 10 455.64**	
	Finasielle poster			
8040	Renteinntekter	kr 10 979.00	kr 9 000.00	Lavere rente
8056	Påminnelsesavgift	kr 1 050.00	kr -	
8070	Annen finans inntekt	kr 3 651.00	kr 3 500.00	

Vedtak: Budsjettet og kontigenten økes som foreslått. Styet oppfordres til å sjekke rentebetingelser og noen poster I budsjettet.

Sak 6 Dugnadsordningen – sum for timer pluss eller minus

Vi har en frivillig dugnadsordning, om en vil delta eller ei. Timesatsen som må betales for de som ikke oppnår snitt timeantallet har vært kr 100 siden ordningen ble innført en gang på 90 tallet. Styret foreslår at denne satsen økes til kr 200, pr time. Normalt ligger snittet av dugnadstimer som jobbes eller betales på ca 6 timer. Om en da ikke deltar vil en få en regning på kr 1200. Overskuddet på dugnadsordningen krediteres de som jobber over snitt.

Vedtak: Timeprisen som legges til grunn ved dugnads beregning økes som foreslått.

Innkomne forslag:

Sak 7 Parkering forbudt langs fortau i Tjørnhaugen.

Det er kommet forslag om å søke rette myndigheter om å få skilt med parkering forbudt I Tjørnhaugen fra gangveien inn til blokken og opp til bossboden øverst i Tjørnhaugen. Parkeringen hindrer tilkomst for utryknings kjøretøyer etc.

Vedtak: Det ble vedtatt å prøve å merke bedre I veien på egen hånd, samt oppfordre til å ikke parkere på de trangeste punktene. Om ikke dette fører til bedre tilkomst vurderes saken på nytt av styret.

Sak 8 Uønskede planter på fellesareal.

I skogen ovenfor snuplassen innenfor bommen vokser det nå flere hageplanter, blant annet eføy, Kristorn og en hageplante som (jeg ikke kjenner navnet på) men som sprer seg veldig raskt.

Forslag: ikke dumpe annet enn gress på «fyllingen» i skogen, og at alle planter, busker stein og betongrester kjøres vekk, evt dumpes i grønt kontainer ifm. dugnader.

Vedtak: Det oppfordres til å kun hive organisk avfall som gress på fyllingen I Skogen. Annet avfall som typiske hageplanter kastes I bosscontainer eller I grønt containeren på dugnadene

Bønes

Tom Nielsen

Tor Eirik Hope

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
0 2 SEPT. 1985
MIKRO

FANA BOLIGBYGGELAG
STRANDGATEN 193
5011 NORDNES

Arkiv 503.1
02.11.84 Snr 843814 30.8.1985

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

1145-1146-1147

Byggeplass: BØNES B 25 HUSGR. 30 Eiendom: 3-0020-0802

Byggherre: FANA BOLIGBYGGELAG

Ansvarshavende: KJELL M. OEN

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 02.11.84
Byggetillatelse gitt.....: 18.12.84

Merknad: Feieluker ordnes som avtalt.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Bjørn Haaland
bygningskontrollør

DataTrykk — BERGEN

BERGEN KOMMUNE

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

IVAR SAMSET
BØNESSKOGEN 308
5154 BØNES

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200812463 5 ABPE	EBYGG-5210	141011

FERDIGMELDING TAS TIL ORIENTERING

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom	:	Gnr 20 Bnr 1146
Tiltakets adresse	:	Bønesskogen 308
Tiltakets art	:	Tilbygg rekkehus
Tiltakshaver	:	Ivar Samset

Det vises til Deres underretning mottatt 131011 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til Deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes formell ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200812463.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Brith Pedersen - saksbehandler
Bjørn Walter Hauge - gruppeleder

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/1146/0/0
Utlistet 01. september 2025

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
258827973	Grunneiendom	0	Ja	130,1 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5395300	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B 25, BYGGETRINN II	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.1984	190001296	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
5395800	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B25, BYGGETRINN III	3	190510991
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5480000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES B-24, PLANOMRÅDE 5	3	-
4215100	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET, PLANOMRÅDE 2 B7	3	190001172
5485000	32	FYLLINGSDALEN. BØNES, VESTBO	3	-
5395101	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B26, KORRIGERT BEBYGGELSESPLAN	3	-
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3	-
5390000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3	-

Skrevet ut 01. september 2025

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 klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1146/0/0
Dato: 01.09.2025 Adresse: Bønesskogen 308

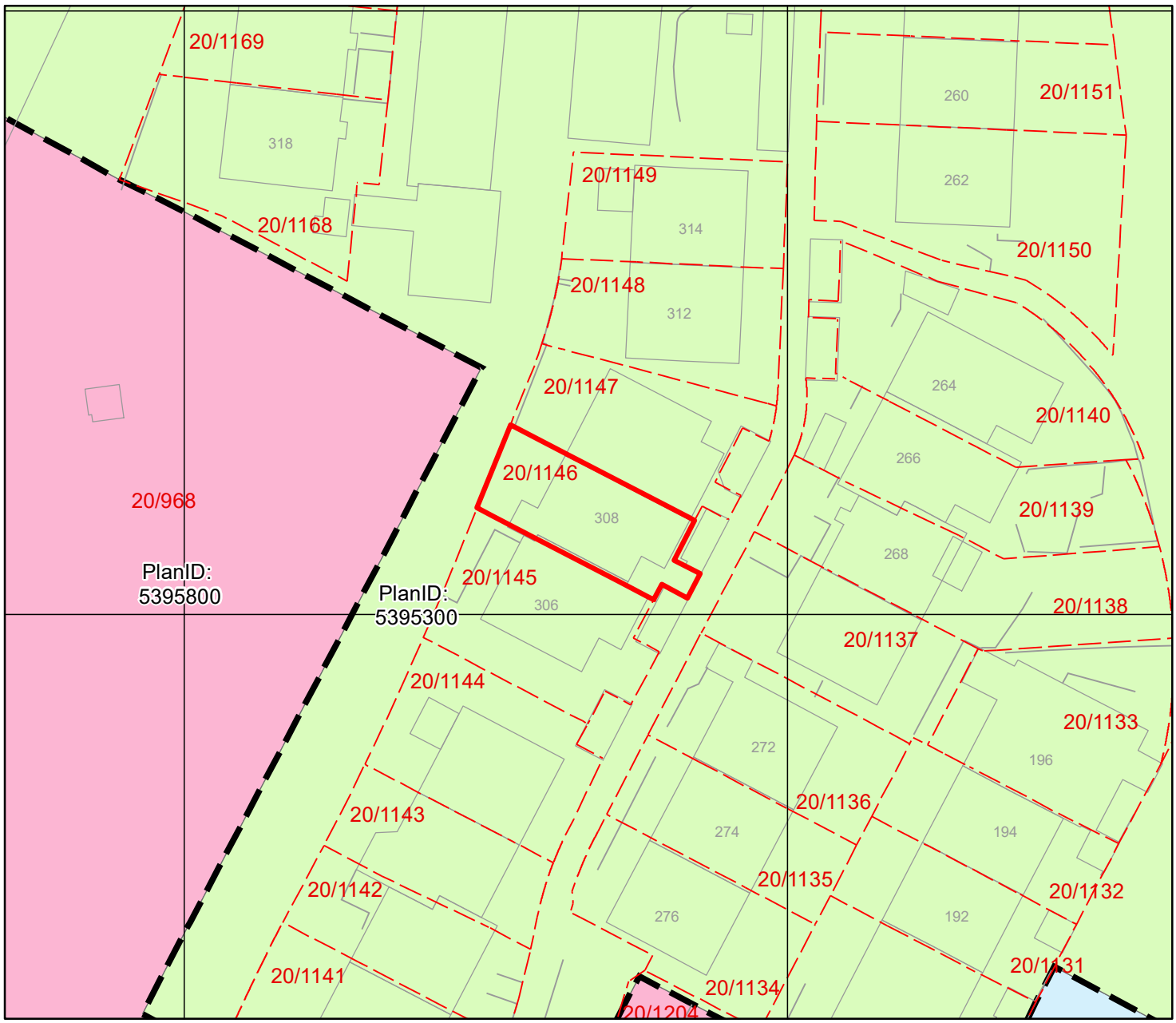
N

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:
5395300

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5395300

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1146/0/0

Dato: 01.09.2025 Adresse: Bønesskogen 308

BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering





KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
15 NOV. 384
Arealplanavd.

R.3.539.51.01.

TEGNFORKLARING:

- Bebyggelse
- Balkong, gangbro, trapp (trekonstr.)
- Felles kjøreveg (privat)
- Felles fortaug/gangveg
- Naturlig uberørt terreng
- Planert, behandlet terreng

- Grense tidligere bebyggelsesplan for B26
- Lekeplass
- Reguleringsgrense (1. byggetrinn, omfatter 47 rekkehusenheter)
- Snitthenvisning
- Terrengsti
- Kantstein
- Angitt cotehøyde gruppe 1-18: topp grunnmur
  " 20-37: nederste golvnivå

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
I		NY PLAN 2. BYGGETRINN	12.09.84	
H		Rekkene 14.15.16 og 17 høyde- og posisjonsjustert.	13-02-84	
G		Betegnelser veger, plasser	11.8.83	
F		Plassering gruppe 15,16, Høyde gruppe 2 (+veger) Bossboder	17.6.83	
E		Gruppe 18 (19 utgår	2.5.83	
D		Gruppe 2,4,7	19.4.83	
C		1. Byggetrinn (Rekke 1-9)	22.3.83	
B		Veger. Parkering.	11.11.82	
A		Komplettert	11.10.82	

ARKIV U.

FBBL BØNES (B 7) B 25
BEBYGGELSESPLAN R.3.539.53.00

TEGNET AV | GODKJENT AV | BERGEN, DEN. 27.8.82

MÅL 1:500 ekv. 0.5m

TEGN.NR. 3000 | REV. I

ØIVIND MAURSETH·ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BRYGGEN - 5000 BERGEN - TLF. (05) 31 66 60 - 31 65 14

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 01.09.2025

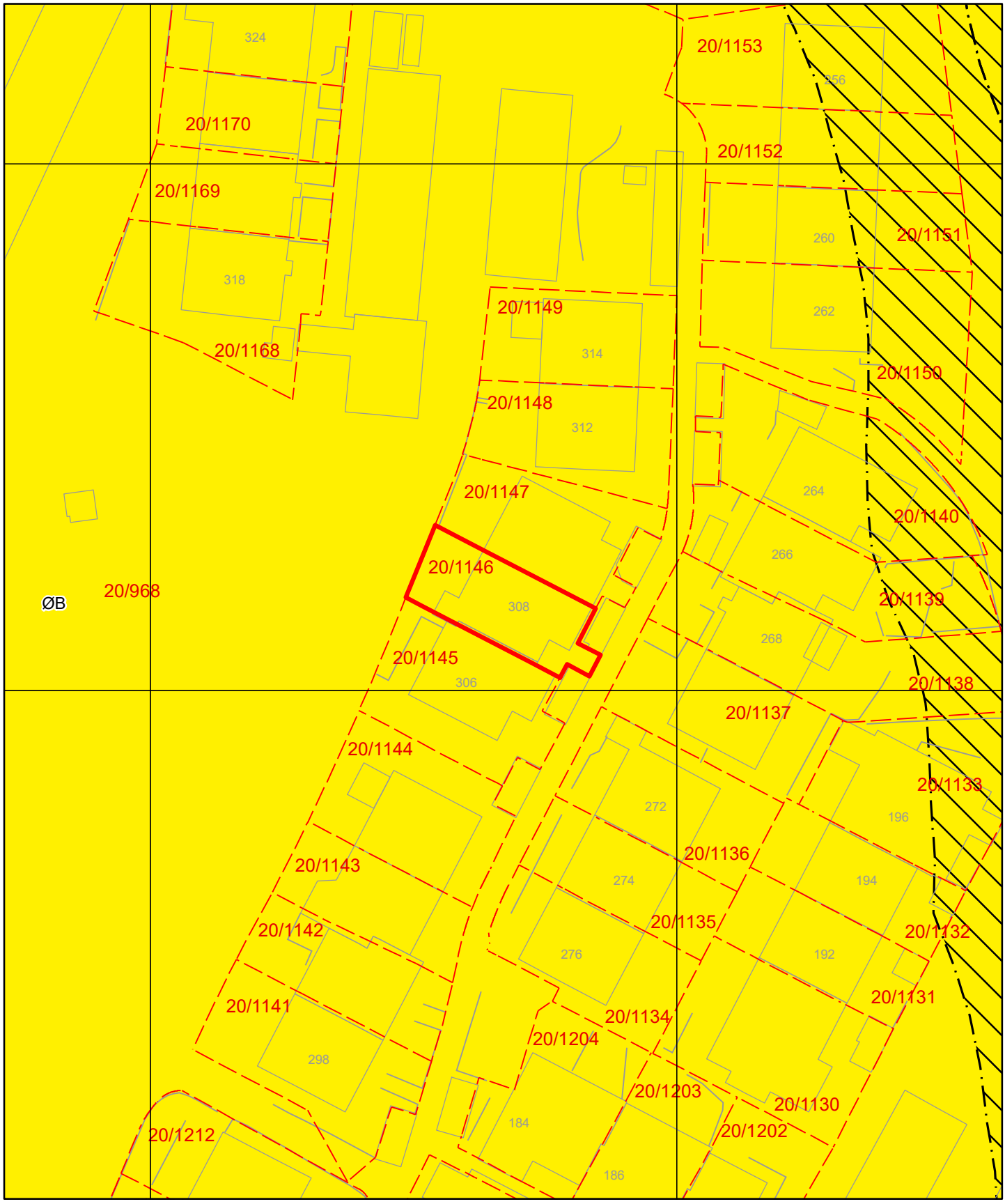
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/1146/0/0
Adresse: Bønesskogen 308

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone