

Velkommen til

Kronstadveien 13
5053 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kronstadveien 13
5053 Bergen

Drømmeleilighet over to plan med fiskebein, balkong, magisk utsikt og uteplass. Attraktiv beliggenhet på Kronstad.

Noen leiligheter får tiden til å stoppe opp - med kvaliteter, interiørvalg og følelsen av å kunne senke skuldrene. Dette er en av disse. Bygårdsleiligheten er omfattende oppusset med sikker hånd, hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene.

Spesialbestilt fiskebensparkett, god takhøyde, originale dører, rosetter og stukkatur gir den klassiske og ettertraktede bygårdsfølelsen. Nydelig kjøkken fra Kvik, nytt elektrisk anlegg, komplett nytt vann- og avløpsanlegg og to bad sikrer moderne komfort. En del av de felles uteområdene er tildelt leiligheten som uteplass med platting, i tillegg til sørvestvendt balkong med magisk utsikt.

Beliggenheten sikrer nærhet til Haukeland, Byfjellene og Bergen sentrum. Her er det meste på plass, og litt til.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 990 000
Omkostninger*	kr	250 840
Totalpris inkl. omk.	kr	10 240 840
BRA/BRA-I		118/118 m²
Ant. sov.		4
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1902
Etasje		3
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**9 990 000**
Omkostninger*	kr	**250 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**10 240 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 249 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 250 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Det foreligger pr. dd ingen fellesutgifter for leiligheten. Det anbefales at sameierne/seksjonene i sameiet i fellesskap setter av månedlige beløp for fremtidig vedlikehold m.m.

Registerbetegnelse
Gnr. 162, bnr. 156, snr. 4 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet H0301:

BRA-i: 118 m2
BRA total: 118 m2

3. etasje
BRA-i: 102 m2.
TBA: 4 m2.

4. etasje
BRA-i: 16 m2.

Ikke målbare arealer
Det er registrert ikke måleverdig areal (ALH) på totalt 29 m² (7 m² i Etasje 3 og 22 m² i Etasje Loft).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Areal:
Etasje 3
Entre/Gang: 11m²
Bad: 7m²
Soverom: 16m²

Soverom: 8m²
Vaskerom: 4m²
Stue/Kjøkken: 39m²
Soverom: 9m²

Balkong: 4m²

Etasje Loft:
Gang m/Trapp: 9m²
Soverom: 7m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Oppmålingen er utført etter beste skjønn og så langt forholdene på stedet har gjort det praktisk mulig. Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av måleforholdene og manglende målsatte tegninger. Oppgitte arealer kan derfor avvike noe fra faktisk areal.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3

Parkering
Soneparkering. Selger kan ikke garantere for at ny eier får kjøpe parkeringskort.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Kronstadveien 13. Sameiets org.nr.: .

Sameiets eiendom
Tomteareal er 439 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet.

Eiendommen har en relativt flat tomt med forstøtningsmur av naturstein med støpt krone på sørsiden. Utearealene er opparbeidet med grøntarealer, terrasseplattinger, stakittgjerde og utvendige trapper i betong belagt med skiferstein. Tomten er fellesareal for sameiet, hvor seksjonene i praksis disponerer hver sin parsell.

Vedtekter/husordensregler

Beboernes forpliktelser

Regnskap/budsjett

Sameiets forsikringsselskap

Polisenummer felles forsikring

Sameiebrøk
299/1000

Byggeår
Ca. 1902

Innhold
Leilighet over to plan som består av følgende rom:

3. etasje BRA-i: Entré/gang, bad, vaskerom m/toalett, stue/kjøkken og tre soverom.
Loft BRA-i: Gang m/trapp og soverom.

Altan på 4 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Standard
Gjennomført leilighet over to plan i en klassisk trebygning fra 1902 på Kronstad. Boligen ble omfattende oppgradert i 2026 med blant annet etterisolerte yttervegger, avrettede bjelkelag, fornyede overflater med fiskebensparkett, to nye våtrom oppført etter TEK17, nytt kjøkken og oppgradert elektrisk anlegg. Planløsningen fordeler seg over 3. etasje og loftsetasje, med stue og kjøkken i åpen løsning, fire soverom, to bad/våtrom og en sørvendt altan.

Entré:
Entréen tar imot med flislagt gulv med gulvvarme og malte, slette veggflater. Inngangsdøren er en restaurert brann- og lydklassifisert dør fra byggeåret. Rommet gir god plass til sko og

yttertøy, og herfra fører en lakkert tretrapp opp til loftsetasjen.

Stue:
Stuen preges av fiskebensparkett og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til sofagruppe og sitteplasser. En peis med innsats fra 2026 er plassert mot kjøkkendelen og tilknyttet en fornyet mursteinspipe med Isodor røykrør.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og er innredet med Kvik-innredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate av kompositttmateriale. Kjøkkendelen er utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator og avtrekk ut. Sikkerheten ivaretas av montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Himlingen over kjøkkendelen har innfelte downlights, og det er god plass til spisebord foran den doble balkongdøren som leder ut til altanen.

Altan:
Fra stue og kjøkken er det direkte utgang via en malt dobbel balkongdør i tre til den sørvendte altanen. Uteplassen har terrassedekke av tre fra 2026 og byr på utsikt over nærområdet og mot omkringliggende byfjell.

Bad:
Hovedbadet i 3. etasje ble etablert i 2026 etter TEK17. Rommet har keramiske fliser på gulv med termostatstyrt gulvvarme, keramiske fliser i dusjsonen og malte slette gipsvegger med sokkelflis for øvrig. Himlingen har innfelte downlights. Innredningen består av baderomsmøbel med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vaskerom m/toalett:
Separat vaskerom med toalett i 3. etasje, oppført etter TEK17 i 2026. Rommet er utstyrt med keramiske fliser og gulvvarme med termostat, malte slette gipsvegger med sokkelflis og malt gipshimling med innfelte downlights. Her er det montert benkeplate med servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, elektrisk styrt avtrekksvifte samt en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Soverom 1:
Hovedsoverommet ligger i 3. etasje og har fiskebensparkett på gulv, malte slette veggflater og himling med innfelte downlights. Rommet har en dyp nisje med god plass til garderobeløsning, samt plass til dobbeltseng og nattbord.

To soverom:
De to øvrige soverommene i 3. etasje har begge fiskebensparkett på gulv og malte slette vegg- og himlingsflater. Det ene rommet er i tillegg utstyrt med innfelte downlights i himling. Begge rommene har vinduer som slipper inn godt med lys og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Loftsetasje:
Via trappen fra entréen ankommer man loftsetasjens gang, som har fiskebensparkett, malte flater og adkomst til kneloft. Herfra er det dør inn til et fjerde soverom med fiskebensparkett, malte overflater under skråtaket og vindu i gavl.

Overflater:
Gulv: Fiskebensparkett i oppholdsrom og soverom. Keramiske fliser i entré/gang, bad og vaskerom med toalett.
Vegger: Malte slette plater og behandlet gips. Keramiske fliser i dusjsone på bad.
Himling: Malte slette plater og malte gipsplater, delvis med innfelte downlights.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven.

Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ytterdører | Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på dører.

- Innvendige dører | Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på dører. Det er registrert skjevt dørblad mellom rom.

- Fuktsikring og drenering | Det er gjort tiltak med drenering og masse utskiftning, men boliger av denne type og oppbygning mot fjell er vanskelig å sikre seg mot tilsig av vann. Det er registrert vann på fjell ved nordside av bolig hvor det er inspeksjonsluke og tilkomst.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Taktekking | Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen. For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring. Det opplyses av rekvirent at det er utført inspeksjon i 2026 av tak med bruk av lift. Ved inspeksjon av taket ble knust stein byttet. Utover dette, er taket av eldre karakter. Det er derfor rimelig å regne med vedlikehold og eventuelt utbedringer i tiden fremover.

- Forstøtningsmurer | Det er forstøttningsmura av naturstein med støpt krone på sørside av felles tomt i sameiet. Mur er fra byggeår og det er registret normale skjevheter med tanke på alder. Slike murer trengs jevnlig kontroll og er ikke videre kontrollert annet en visuell befaring av forstøttningsmur.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Kronstadveien 13 har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Kronstad, et område som de senere årene har utviklet seg til å bli et av Bergens mest etterspurte boligområder. Her bor du med en perfekt kombinasjon av urbane kvaliteter, gode servicetilbud og kort vei til både natur, trening og byliv.

Fra boligen er det få minutters gange til Bybanen på Kronstad, et viktig kollektivknutepunkt med forbindelser både mot Bergen sentrum og Bergen sør, samt den nye bybanelinjen til Fyllingsdalen. Dette gir enkel tilgang til arbeidsplasser, studiesteder, handel og fritidsaktiviteter i store deler av Bergensområdet.

Nærområdet byr på et bredt utvalg av dagligvarebutikker, caféer, restauranter og servicetilbud. For den treningsglade ligger flere populære treningssentre i umiddelbar nærhet, samtidig som flotte tur- og friluftsområder på Løvstakken og Ulriken er lett tilgjengelig. Like ved finner du også Brann Stadion, som gir området et levende preg og byr på store opplevelser for fotballinteresserte gjennom hele året.

Kronstad er særlig attraktivt takket være nærheten til Haukeland universitetssjukehus, Høgskulen på Vestlandet (HVL) og Universitetet i Bergen, noe som gjør området populært blant både studenter, unge yrkesaktive og etablerte boligkjøpere.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og nærmiljø, med enkel tilgang til alt Bergen har å by på, samtidig som du kan nyte et trivelig og veletablert bomiljø.

Verdt å merke seg:

Kort gangavstand til Bybanen med forbindelser mot Bergen sentrum, Bergen sør og Fyllingsdalen
- Nær Haukeland universitetssjukehus, HVL og UiB
- Flere treningssentre i nærområdet
- Gode dagligvare- og servicetilbud
- Flotte turmuligheter på Løvstakken og Ulriken
- Attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til Bergen sentrum

Bebyggelse
Området er i hovedsak bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten går over to plan. Grunnmuren er natursteinsmur med pusset overflate, og fundamentert med støpt plate. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og fasaden har liggende trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene. Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon, tekket med skifertakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for ny boenhet, bruksendring og fasadeendring boligbygg den 26.08.2026. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for wc datert 24.05.1967.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i entré/gang, bad og vaskerom med toalett, samt i kjeller/rom under terreng. Vedovn i stue og peis med innsats.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon foreligger.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål innenfor feltnavn BY2.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_3, bevaring kulturmiljø (Danmarksplass-Kronstad), i henhold til kommuneplanen. Dette kan medføre restriksjoner på tiltak på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H390_1, luftkvalitet - rød sone. Dette er en sone hvor det kan være restriksjoner på tiltak som kan føre til økt forurensning.

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

Pågående plansaker i nærområdet:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (saksnummer 202417461) - status: planlegging igangsatt
- ÅRSTAD. OLE LANDMARKS VEI 2 OG KRONSTADVEIEN 6C, ENDRING AV REGULERINGSPLAN - status: endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærområdet:
- Gnr. 162, bnr. 151: Tilbygg enebolig - status: igangsettingstillatelse
- Gnr. 162, bnr. 1358: Tilbygg rekkehus - status: igangsettingstillatelse

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven

eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr for .
Sekundærverdi: Kr 0 for .

Formuesverdi er ikke mottatt fra Skatteetaten eller selger pga at boligen er nylig seksjonert.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Novaro AS

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/162/156/2:

23.06.1909 - Dokumentnr: 910361 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 162 BNR: 156

12.02.1918 - Dokumentnr: 900954 - Bestemmelse om kloakkledn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 162 BNR: 156

24.07.2026 - Dokumentnr: 847928 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 299/1000
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et

«ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 39 000
Betalingsutsettelse ved bruk, kr 0
Markedspakke Komplett, kr 19 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Ubegrenset antall visninger, kr 2 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 0
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 410
Totalt, kr 89 155,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstingeniør Gisle Dyngeland AS den 02.10.2026.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

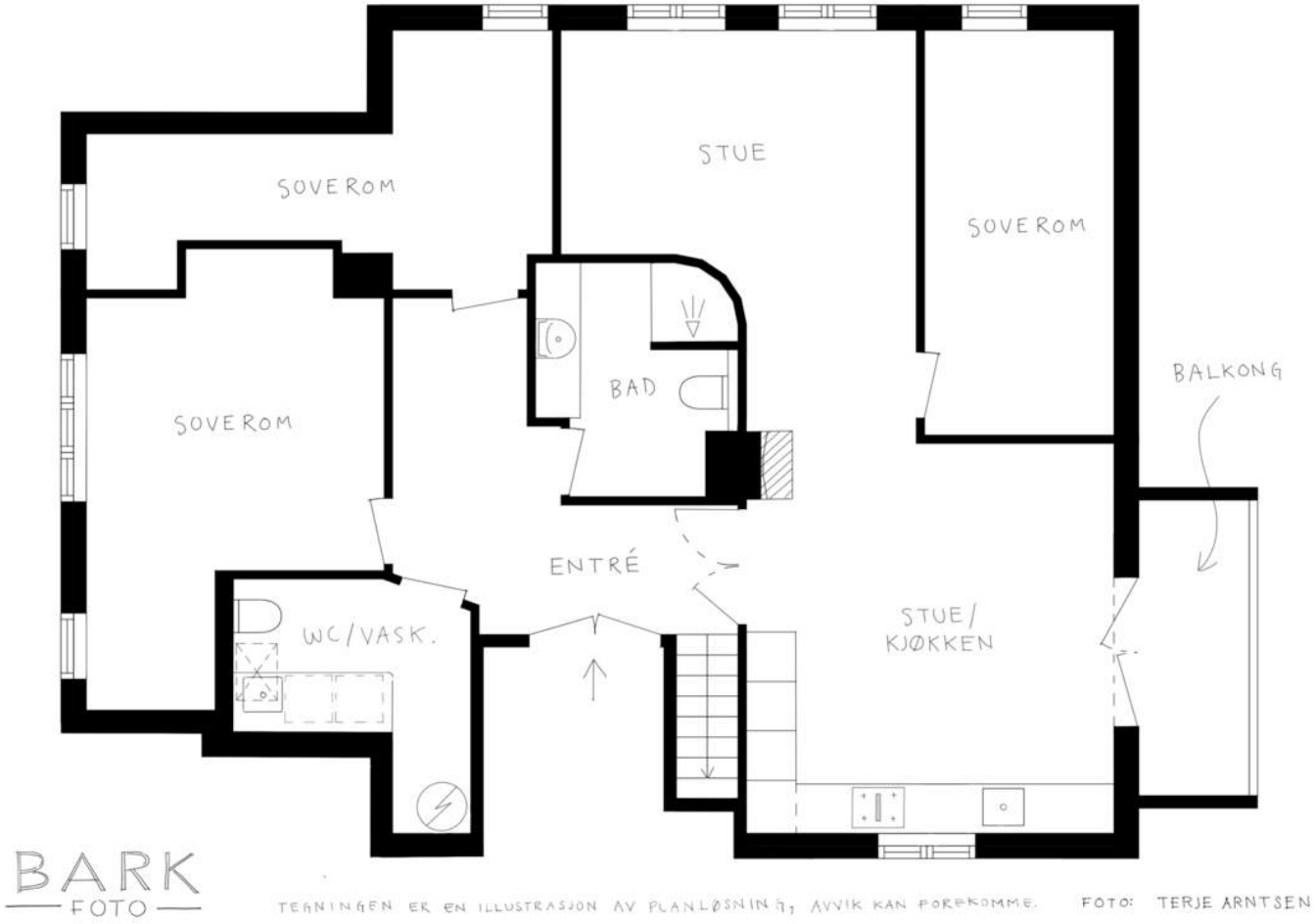
Ansvarlig megler
Benjamin Wigum
Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 400
E-post: benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

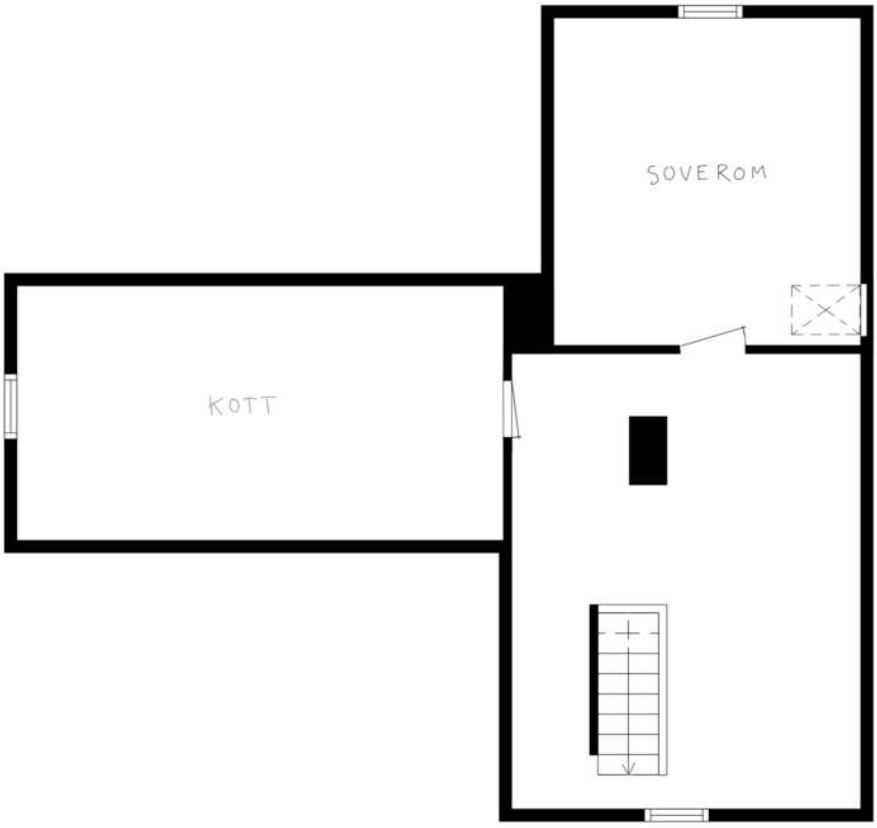
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KRONSTADVEIEN 13

Nabolaget Kronstadhøyden - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonningsneset	Linje 12	5 min / 0.4 km
Danmarks plass	Linje 1	9 min / 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	7 min / 2.4 km
Bergen Flesland		20 min

SKOLER

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.)	249 elever, 20 klasser	4 min / 0.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	73 elever, 6 klasser	5 min / 0.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	416 elever, 20 klasser	14 min / 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	565 elever, 35 klasser	11 min / 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	196 elever, 12 klasser	19 min / 1.6 km
Årstad videregående skole	1400 elever, 100 klasser	9 min / 0.8 km
St. Paul gymnas	270 elever	13 min / 1.1 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

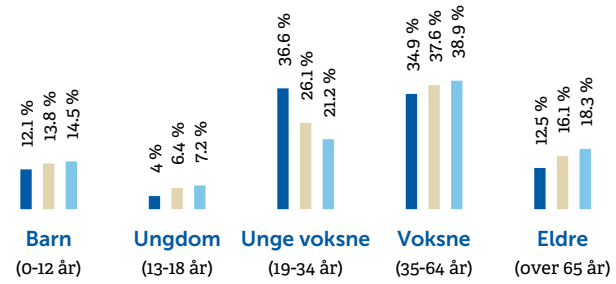
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kronstadhøyden	1 390	827
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ...	73 barn	4 min / 0.3 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-...	43 barn	6 min / 0.5 km
Kronen barnehage (1-5 år)	40 barn	6 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jonas Lies Vei	4 min
Rema 1000 Danmarksplass	7 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Bybane

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

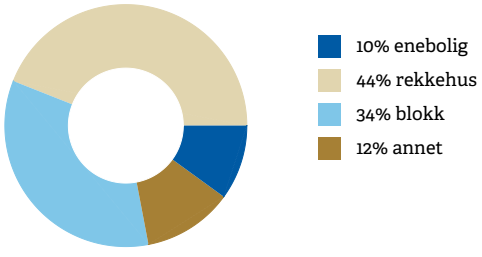
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Hunstad skole Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Kronstad skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
NEXT Danmarksplass	**8 min**
SATS Danmarksplass	**9 min**

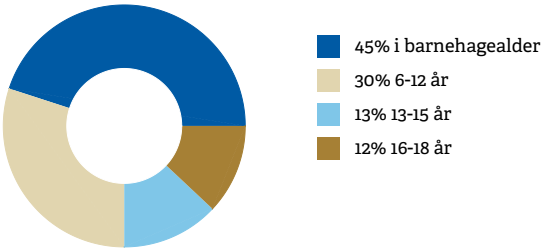
BOLIGMASSE



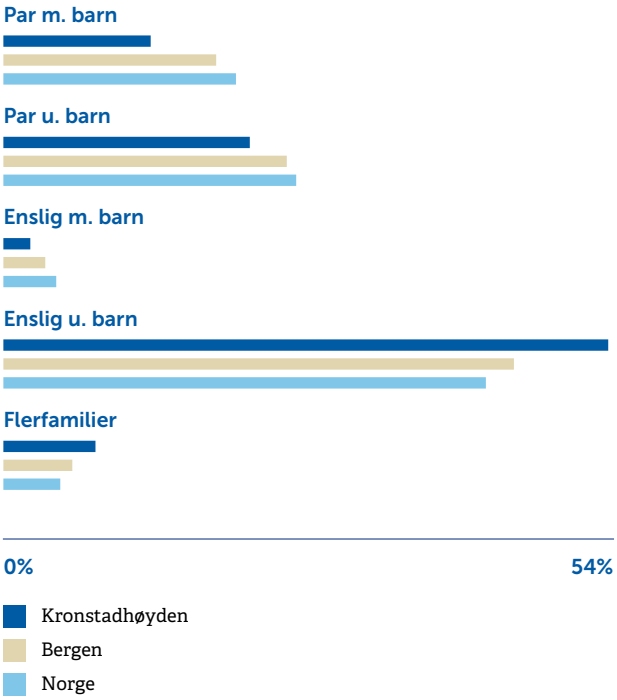
VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	**23 min**
Vitusapotek Danmarksplass	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



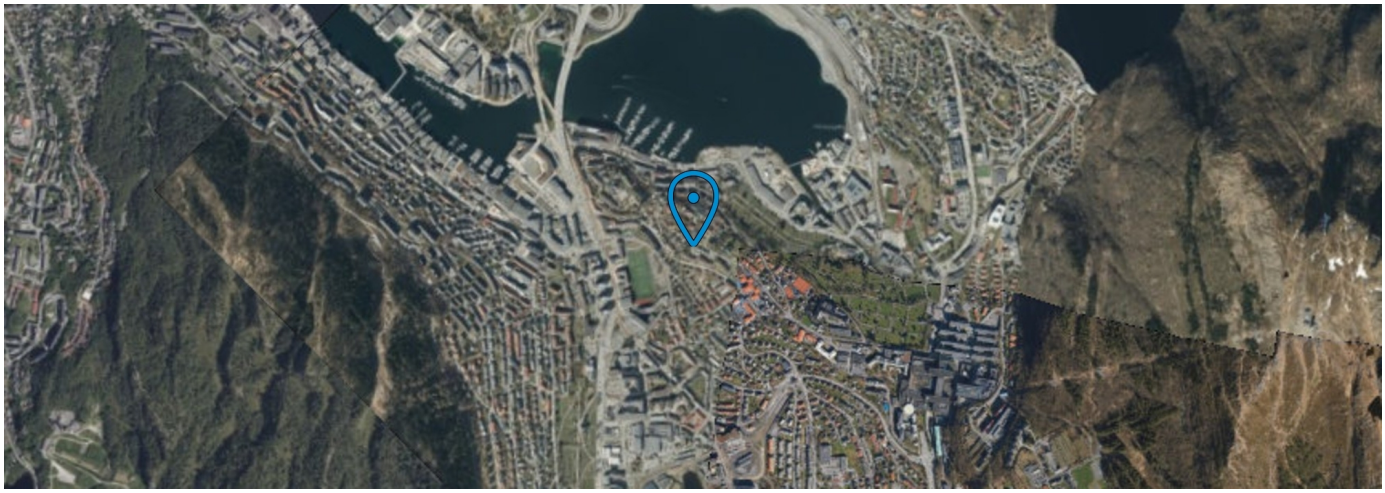
FAMILIESAMMENSETNING

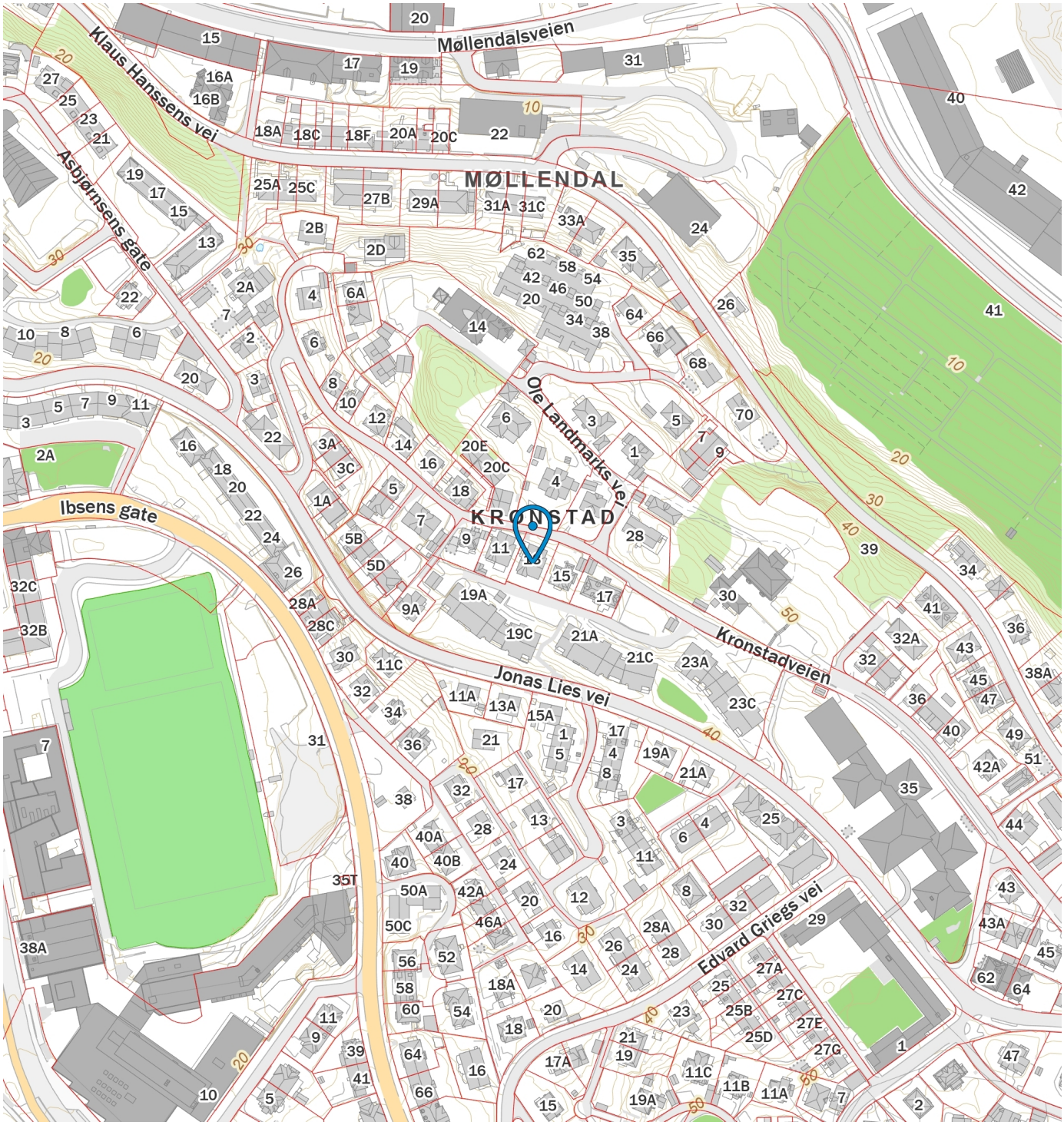


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Døskeland, Kristoffer
09.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristoffer Døskeland

Boligen

Kronstadveien 13
5053 Bergen

4601-162/156/0/4

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Salhus VVS, Ludvigsen Bygg AS, BMP AS, BI Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Badene er nye. Dette medfører alt nytt av rør, elektro, membran, flis. Ansvarlig utførende for badene på tømring er Ludvigsen Bygg AS, på mur, membran og flis BMP AS, på elektro BI Elektro AS og på rør, Salhus VVS AS. Merk at arbeidene ble utført i 2025 og 2026.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran tettsjikt og sluk er nytt.
Membran og tettsjikt: BMP AS
Rør: Salhus VVS AS.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det ble oppdaget en lekkasje på loftet (noen dråper vann). Det ble derfor gjort en inspeksjon av taksteinen (utvendig) med lift. Inspeksjonen ble utført av Ludvigsen Bygg AS. Knust takstein ble erstattet. Det har ikke vært observert vann siden.
Boligen har gjennomgått en omfattende ombygging. Boligen er fra 1902, og det vært omfattende arbeider på konstruksjonen. Det har blitt funnet fukt og sopp i deler av bygningen. Dette har hovedsakelig vært ved inngangsparti, i bjelkelag mellom 1. etasje og kjeller, og nordveggen hvor huset treffer terrenget utvendig.
Dette har blitt behandlet ved at skadde bjelker har blitt erstattet, og soppsanert ved veiledning og bistand fra Rentox AS hvor vi har funnet ekte hussopp.
Bunnsvill rundt hele huset som ligger på tegl i vest, sør og øst, og på fjell i nord, er blitt impregnert mot ekte hussopp som et forebyggende tiltak. Dette er gjort i samarbeid med Rentox. Rapport utarbeidet av Rentox AS foreligger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ludvigsen Bygg AS og Rentox AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse under punkt 4. Merk at arbeidene ble utført i 2025 og 2026.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Det har blitt utført omfattende utgravingsarbeider i kjelleren. Dette er prosjektert av ansvarlig prosjekterende Konstruksjonsteknikk AS og utført av ansvarlig utførende Ludvigsen Bygg AS. Grunnmuren har blitt undergravd og støpt på nytt.
Vi har oppdaget riss i grunnmuren fra før arbeidene startet. Når disse rissene oppstod, er uvisst. Etter at huset har gjennomgått omfattende tiltak, har grunnmuren blitt undergravd og ført ned til et nytt lavere fundamenteringsnivå. Eksisterende grunnmur er forsterket med fiberbetong. Dette er prosjektert av Konstruksjonsteknikk AS. Vi har ikke observert nye riss i muren etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Konstruksjonsteknikk AS, Ludvigsen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punktet over for beskrivelse (Punkt 6) og for øvrig resterende egenerklæring for helhetlige forklaringer.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det er opprettet en ny boenhet i kjeller. Dette var tidligere en råkjeller med dårlige forhold. Det har blitt utført dreneringstiltak i kjeller. Det er blant annet gravd av på sør-, øst- og vestsiden av huset. Det har også her blitt foretatt en masseutskifting. Husets nordside har ikke blitt drenert da denne delen av huset står på fjell. Det er dog installert drensledninger under huset som sørger for bortføring av vann, i tillegg til råtavfukter som forebygger fukt i råkjeller. Det er for øvrig også installert varmekabler i hele kjelleren.
Se takstrapport for mer informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ludvigsen Bygg AS og Konstruksjonsteknikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: beskrivelse under punkt 7. Merk at arbeidene ble utført i 2025 og 2026.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Boligen har gjennomgått en omfattende ombygging. Boligen er fra 1902, og det vært omfattende arbeider på konstruksjonen. Det har blitt funnet fukt og sopp i deler av bygningen. Dette har hovedsakelig vært ved

inngangsparti, i bjelkelag mellom 1. etasje og kjeller, og nordveggen hvor huset treffer terrenget utvendig. Dette har blitt behandlet ved at skadde bjelker har blitt erstattet, og soppsanert ved veiledning og bistand fra Rentox AS hvor vi har funnet ekte hussopp.
Bunnsvill rundt hele huset som ligger på tegl i vest, sør og øst, og på fjell i nord, er blitt impregnert mot ekte hussopp som et forebyggende tiltak. Dette er gjort i samarbeid med Rentox. Rapport utarbeidet av Rentox AS foreligger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ludvigsen Bygg AS og Rentox AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 8 og 4 for beskrivelse. Merk at arbeidene ble utført i 2025 og 2026.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det har blitt observert ekte hussopp i bygget. Dette har blitt behandlet ved at skadde bjelker har blitt erstattet, og soppsanert ved veiledning og bistand fra Rentox AS. Se for øvrig punkt 4 og 8 for ytterligere beskrivelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ludvigsen Bygg AS og Rentox AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over, samt punkt 4 og 8. Arbeidene ble utført i 2025 og 2026.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Salhus VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak med påkobling i kommunal vei. Alt av vann og avløp i boligen er nytt. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Pipen var i dårlig forfatning. Denne er fornyet av Smart Varme AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Smart Varme AS
   Beskrivelse av arbeidet: Innvendig rehabilitering av pipe.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Smart Varme AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 14.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: BI Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: BI Elektro har gjort alt av elektriske installasjoner i hele huset. Hele det elektriske anlegget er nytt. Det er nytt inntak, med påkobling til BKK i kommunal vei. Arbeidene ble utført i 2025 og 2025. Samsvarserklæring er vedlagt.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Rapport fra Rentox AS som beskriver sanering av ekte hussopp. Fra rapporten fremgår skriver Rentox blant annet: "Vi bekrefter med dette at alle saneringsarbeidene som er utført på innside av bygget er fulgt nøye opp av RenTox as under rehabiliteringsarbeidene, og angrep av Ekte hussopp er blitt sanert/utbedret forskriftsmessig. "

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Boligen er nylig seksjonert. De kommunale avgiftene (deriblant kostnader til renovasjon, vann osv) vil således endres noe. Vi har vært i kontakt med Bergen Kommune for å høre hvor mye det er snakk om, men det visste de ikke. De informerte om at det ville ta noe tid å justere for seksjoneringen.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Takstrapport

Ludvigsen Bygg AS
Nordrevågsvegen 25,

5354 Straume

Bergen: 01.09.26

Vedr: Kronstadveien 13 - Bekreftelse på RenTox as sin oppfølging av prosjektet.

På oppdrag fra Ludvigsen Bygg as v/Andreas Ludvigsen har RenTox as utført kontroller og oppfølging av rehabiliteringsarbeidene i Kronstadveien 13.

Ludvigsen Bygg as har i egen regi ivaretatt alle utbedringsarbeider og impregneringsarbeider i bygget, og RenTox as v/Stig Holm har bistått både med rådgiving og oppfølging av at saneringsarbeidene er utført forskriftsmessig og ihht vår anbefaling.

Arbeidene har bestått av:
Rehabiliteringsarbeidet har bestått av at bærende konstruksjoner i yttervegger, bjelkelag og takkonstruksjon er blitt kontrollert i forhold til råtesopper og treborende insekter.

Skader og angrep av ekte hussopp som ble påvist i et mindre areal i etasjeskillet mellom kjeller og 1 etg. er blitt utbedret ved at befengte konstruksjoner inkl sikkerhetssoner er blitt fornyet, og tilgrensende arealer i mur og trekonstruksjoner er blitt behandlet kjemisk med soppdrepende væske (Tec 23)

Sviller som har opplegg på grunnmur er i sin helhet blitt kontrollert, deler som var svekket av råtesopper er blitt fornyet, og sviller er blitt impregnert kjemisk med soppdrepende væske.

I takkonstruksjon bestående av sperrer, sutaksbord ble det påvist angrep av stripet borebille. Ludvigsen Bygg har utført fullstendig sanering av hele takkonstruksjon ved å påføre WoodTox universal sopp og insektmiddel. Denne form for behandling sørger for å bekjempe eksisterende angrep samtidig som den impregnerer mot fremtidige angrep.

Vi bekrefter med dette at alle saneringsarbeidene som er utført på innside av bygget er fulgt nøye opp av RenTox as under rehabiliteringsarbeidene, og angrep av Ekte hussopp er blitt sanert/utbedret forskriftsmessig.

Vi bekrefter også at behandling mot borebiller er blitt utført forskriftsmessig og kontrollert.

Er det behov for ytterligere dokumentasjon, kontakt undertegnede på mobil: 932 32 621 eller stig.holm@rentox.no

Med vennlig hilsen
for **RenTox as**

Stig O. Holm
Rådgiver

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Kronstadveien 13, 5053 BERGEN**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347321**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139256301**
Gårdsnummer **162**	Bruksnummer **156**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **162,26**



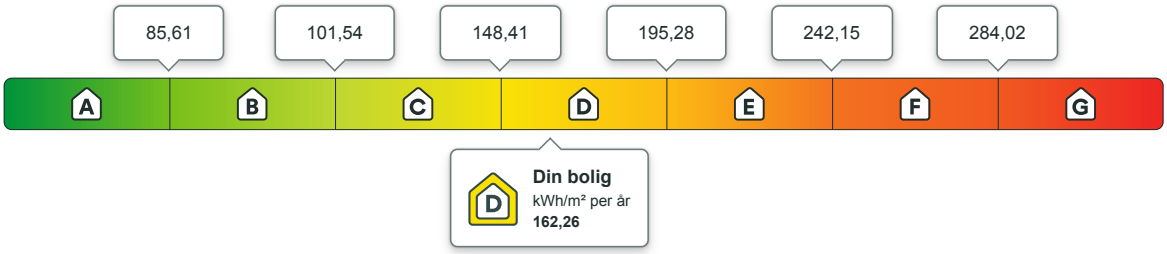
Kronstadveien 13, 5053 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 624,26	**157,24**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Kronstadveien 13, 5053 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Kronstadveien 13, 5053 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tilstandsrapport

Leilighet H0301

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 156, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1363 **Eiendomsverdi ref nr:** EY1239

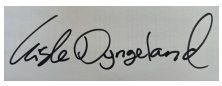
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



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

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over to plan og er nylig total oppusset. Den holder gjennomgående moderne og høy standard hvor det ikke må påregnes vedlikehold pr.dd

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

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

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

Leilighet H0301 - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av skifertakstein

Undertaktekking:
Undertaktekking av taktro

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Det opplyses av rekvirent at det er utført inspeksjon i 2026 av tak med bruk av lift. Ved inspeksjon av taket ble knust stein byttet. Utover dette, er taket av eldre karakter. Det er derfor rimelig å regne med vedlikehold og eventuelt utbedringer i tiden fremover.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget med delvis tilkomst til takkonstruksjon ved kneloft i gang med trapp.
Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets hele tilstand.

Takkonstruksjon/Loft ved tilkomst via kneloft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen plank.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med 100 mm etterisolering på innside.
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.
Deler av sørside på høyre side av altaner er liggende trekledning byttet.
Deler av nedre stående bordkledning på østside byttet i forbindelse med råteutskiftning av bindingsverkskonstruksjon i 2026.

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

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2023 og 2026
Takvinduer av typen velux fra ukjent alder og kun kontrollert innvendig.

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet:
Brann- og lydklassifert entredør.
Døren er fra byggeår men renovert i 2026.
Det er opplyst at døren tilfredsstiller gjeldende brannkrav.
Noe slark i låskasser og håndtak er normalt og påregnelig på eldre dører.

Balkongdør:
Malt dobbel balkongdør i tre med felt av 3-lags isolerglass fra 2026.

Ytterdør til felles trappeoppgang:
Ytterdør i malt tre fra byggeår med felt av glass.

Altan:
Sørvendt altan med utgang fra stue/ kjøkken.
Bjelker, dekke og rekkverk av tre fra ukjent alder.
Terrassedekke av tre fra 2026.
Tekking på underside av terrassedekke er ikke kontrollert.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er utført i betong, med trinn belagt med skiferstein.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Etasje 3:
Entre/ Gang:
-Gulv av keramisk flis med elektriske varmekabler
Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett
Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett
Stue/Kjøkken:
-Gulv av fiskeben parkett

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Gulv av fiskeben parkett
Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett

Overflater - vegger og himlinger
Etasje 3:
Entre/Gang:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Stue/Kjøkken:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater. Innfelt downlights over kjøkkendel
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.
Rekvirent opplyser at begge etasjene i leiligheten er avrettet i 2026.
Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.
Bygget er utført med dokumentert radonsperre.
Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe fra byggeår med isodor pipefornying av røykrør 2026, peis med innsats fra 2026 og sotluke/feieluke i kjeller fra 2026.
Rom under terreng
Gulv:
Støpt betong med elektriske varmekabler

Vegger:
Malte plater av type gipsplater

Hulltaking:
Hulltaking er unødvendig. Vegg med tilkomst via luke i vegg til rom under terreng.

Det anbefales jevnlig kontroll av rom under terreng for å kontrollere at ikke forhold endrer seg.
Det er installert rotoravfukter i kjeller for vekkledning av evt fuktighet i kjeller.
Kjeller virker tørr på befaringsdagen.
Innvendige trapper:
Lakkert tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører:
Heltre fyllingsdører fra byggeår restaurert i 2026.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre merker på karm og overflater på dørblad ettersom dører er restaurert.
Dette er normalt og er påregnelig som ikke er et avvik.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 3 › Bad
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Våtrom er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag.
Dokumentasjon for våtrom:
Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.
Overflater vegger og himling
Vegger: Keramisk flis i dusj sone, malte slette vegger av typen behandlet gips på resterende vegger og sokkelflis.

Himling: Malte plater av typen gips med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt, slukrenne ved vegg i dusjsonen og 45mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking tilliggende våtrom er ikke gjennomført når våtrom ikke er blitt tatt i bruk og nyere en 5 år med garanti.

Våtrom › Etasje 3 › Vaskerom m/Toalett

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Våtrom er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag.
Dokumentasjon for våtrom:
Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.
Overflater vegger og himling
Vegger: Malte slette vegger av typen behandlet gips med sokkelflis.

Himling: Malte plater av typen gips med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.
Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Sanitærutstyr og innredning:
-Benkeplate med servant
-Veggmontert toalett
-Opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking tilliggende våtrom er ikke gjennomført når våtrom ikke er blitt tatt i bruk og nyere en 5 år med garanti.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kvik kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Av kompositttmateriale

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

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator i induskjinstopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Hoved stoppekran til leilighet er i felles tekniske rom i kjeller.
Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

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

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat i entre/gang, bad og vaskerom m/toalett.
Vedovn i stue.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom m/toalett.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Rekvirent informerer om alt av elektrisk anlegg i boligen er fornyet i 2026 med nytt inntak og oppkobling fra BKK.
Sikringsskap henger i entre/gang.
-Kurser:
15 amper: 14stk.
25 amper: 1stk.
50 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold.
Det er installert sprinkleranlegg som er en del av brann-konseptet.
Sprinkleranlegget må driftes og vedlikeholdes av sameiet.
Tekniske installasjoner for sprinkleranlegg er i kjellerens tekniske rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunn av nye masser.
Kjeller er gravd ut og grunnmur er undergravd og understøpt etappevis.
Det informeres om bruk av Kingspan høyisolerende isopor før radonduk, armering, varmekabler og støp fra 2026

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikring og drenering:
Det er gjort tiltak med drenering av boligen i 2026

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er natursteinsmur fra byggeår med pusset overflate.
Støpt plate som fundament i 2026.

Forstøttningsmurer:
Det er forstøttningsmura av naturstein med støpt krone på sørside av felles tomt i sameiet.
Mur er fra byggeår og det er registret normale skjevheter med tanke på alder.
Slike murer trengs jevnlig kontroll og er ikke videre kontrollert annet en visuell befaring av forstøttningsmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0301

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

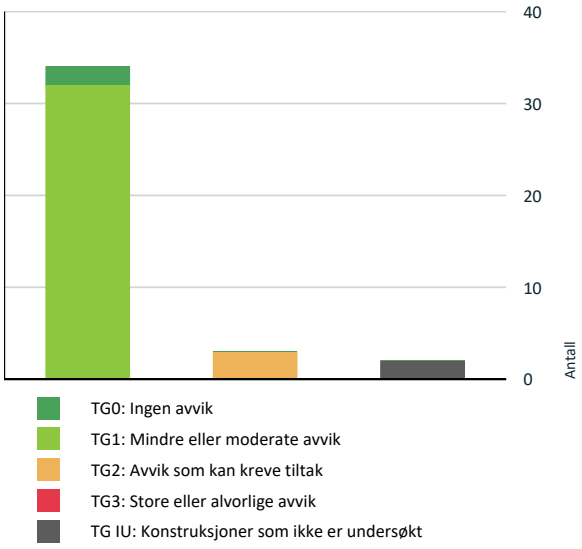
Bygget er prosjektert med eget brannkonsept, hvor branntekniske forhold og løsninger er ivaretatt som en del av prosjekteringen.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0301

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0301



Byggeår
1902

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Leiligheten er rehabilitert og ikke bebodd

Standard
Leiligheten går over to plan og holder gjennomgående høy og moderne standard.

Vedlikehold
Leiligheten er nylig total oppusset og det må ikke påregnes vedlikehold per.dd

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekking av skifertakstein

Undertaktekking:
Undertaktekking av taktro

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Det opplyses av rekvirent at det er utført inspeksjon i 2026 av tak med bruk av lift. Ved inspeksjon av taket ble knust stein byttet. Utover dette, er taket av eldre karakter. Det er derfor rimelig å regne med vedlikehold og eventuelt utbedringer i tiden fremover.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget med delvis tilkomst til takkonstruksjon ved kneloft i gang med trapp.
Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets hele tilstand.

Takkonstruksjon/Loft ved tilkomst via kneloft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen plank.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med 100 mm etterisolering på innside.
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.
Deler av sørside på høyre side av altaner er liggende trekledning byttet.
Deler av nedre stående bordkledning på østside byttet i forbindelse med råteutskiftning av bindingsverkskonstruksjon i 2026.

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2023 og 2026
Takvinduer av typen velux fra ukjent alder og kun kontrollert innvendig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet:
Brann- og lydklassifert entredør.
Døren er fra byggeår men renovert i 2026.
Det er opplyst at døren tilfredsstiller gjeldende brannkrav.
Noe slark i låskasser og håndtak er normalt og påregnelig på eldre dører.

Balkongdør:
Malt dobbel balkongdør i tre med felt av 3-lags isolerglass fra 2026.

Ytterdør til felles trappeoppgang:
Ytterdør i malt tre fra byggeår med felt av glass.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på dører

Konsekvens/tiltak
• Dører er av eldre dato og vil kreve jevnlig vedlikehold.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan:
Sørvendt altan med utgang fra stue/ kjøkken.
Bjelker, dekke og rekkverk av tre fra ukjent alder.
Terrassedekke av tre fra 2026.
Tekking på underside av terrassedekke er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var godkjent på oppføringstidspunktet. Rekkverket fungerer med dette avviket, og forholdet skyldes endrede krav siden byggeåret. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredstiller gjeldene krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er utført i betong, med trinn belagt med skiferstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - Gulv:
Etasje 3:
Entre/ Gang:
-Gulv av keramisk flis med elektriske varmekabler
Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett
Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett
Stue/Kjøkken:
-Gulv av fiskeben parkett
Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Gulv av fiskeben parkett
Soverom:
-Gulv av fiskeben parkett

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Etasje 3:
Entre/Gang:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater med innfelt downlights
Stue/Kjøkken:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater. Innfelt downlights over kjøkkendel
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater

Etasje Loft:
Gang m/Trapp:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater
Soverom:
-Vegger av malte slette plater
-Himling av malte slette plater

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.
Rekvirent opplyser at begge etasjene i leiligheten er avrettet i 2026.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.
Bygget er utført med dokumentert radonsperre.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe fra byggeår med isodor pipefornying av røykrør 2026, peis med innsats fra 2026 og sotluke/feieluke i kjeller fra 2026.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv:
Støpt betong med elektriske varmekabler

Vegger:
Malte plater av type gipsplater

Hulltaking:
Hulltaking er unødvendig. Vegg med tilkomst via luke i vegg til rom under terreng.

Det anbefales jevnlig kontroll av rom under terreng for å kontrollere at ikke forhold endrer seg.
Det er installert rotoravfukter i kjeller for vekkledning av evt fuktighet i kjeller.
Kjeller virker tørr på befaringsdagen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Trappen kan oppleves som noe mindre komfortabel å benytte grunnet den er bratt med høye trinn.
Trapper til loft i eldre boliger med denne utformingen var normalt forekommende på byggetidspunktet. Boligen er oppusset, herunder trappen. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Heltre fyllingsdører fra byggeår restaurert i 2026.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre merker på karm og overflater på dørblad ettersom dører er restaurert.
Dette er normalt og er påregnelig som ikke er et avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på dører

• Det er registrert skjevt dørblad mellom rom

Konsekvens/tiltak

• Dører er av eldre dato og vil kreve jevnlig vedlikehold.

• Det er ikke registrert behov for justering av dør ettersom dør lukkes til kar greit

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Våtrom er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger: Keramisk flis i dusj sone, malte slette vegger av typen behandlet gips på resterende vegger og sokkelflis.

Himling: Malte plater av typen gips med innfelt downlights.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt, slukrenne ved vegg i dusjsonen og 45mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking tilliggende våtrom er ikke gjennomført når våtrom ikke er blitt tatt i bruk og nyere en 5 år med garanti.

ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

Generell

Beskrivelse

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Våtrom er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger: Malte slette vegger av typen behandlet gips med sokkelflis.

Himling: Malte plater av typen gips med innfelt downlights.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Benkeplate med servant
-Veggmontert toalett
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > VASKEROM M/TOALETT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking tilliggende våtrom er ikke gjennomført når våtrom ikke er blitt tatt i bruk og nyere en 5 år med garanti.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kvik kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Av kompositttmateriale

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator i induskjinstopp med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Hoved stoppekran til leilighet er i felles tekniske rom i kjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat i entre/gang, bad og vaskerom m/toalett.
Vedovn i stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom m/toalett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
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.

Rekvirent informerer om alt av elektrisk anlegg i boligen er fornyet i 2026 med nytt inntak og oppkobling fra BKK.
Sikringsskap henger i entre/gang.
-Kurser:
15 amper: 14stk.
25 amper: 1stk.
50 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold.
Det er installert sprinkleranlegg som er en del av brann-konseptet.
Sprinkleranlegget må driftes og vedlikeholdes av sameiet.
Tekniske installasjoner for sprinkleranlegg er i kjellerens tekniske rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunn av nye masser.
Kjeller er gravd ut og grunnmur er undergravd og understøpt etappevis.
Det informeres om bruk av Kingspan høyisolerende isopor før radonduk, armering, varmekabler og støp fra 2026

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering:
Det er gjort tiltak med drenering av boligen i 2026

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er gjort tiltak med drenering og masse utskiftning, men boliger av denne type og oppbygning mot fjell er vanskelig å sikre seg mot tilsig av vann. Det er registrert vann på fjell ved nordside av bolig hvor det er inspeksjonsluke og tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av denne bygningsdelen. Synlig vann på fjell er det det gjort tiltak ved å lede vann under grunnmur via drensrør. Det er også montert rotor avfukter i kjeller. Det må påregnes service og jevnlig kontroll av rotor avfukter så den har optimal funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er natursteinsmur fra byggeår med pusset overflate. Støpt plate som fundament i 2026.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmurer:
Det er forstøttningsmura av naturstein med støpt krone på sørside av felles tomt i sameiet.
Mur er fra byggeår og det er registret normale skjevheter med tanke på alder.
Slike murer trengs jevnlig kontroll og er ikke videre kontrollert annet en visuell befaring av forstøttningsmur.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var godkjent på oppføringstidspunktet. Rekkverket fungerer med dette avviket, og forholdet skyldes endrede krav siden byggeåret. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredstiller gjeldene krav, for å sikre trygg bruk.

• Trappen kan oppleves som noe mindre komfortabel å benytte grunnet den er bratt med høye trinn.
Trapper til loft i eldre boliger med denne utformingen var normalt forekommende på byggetidspunktet. Boligen er oppusset, herunder trappen. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak utover normalt vedlikehold.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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

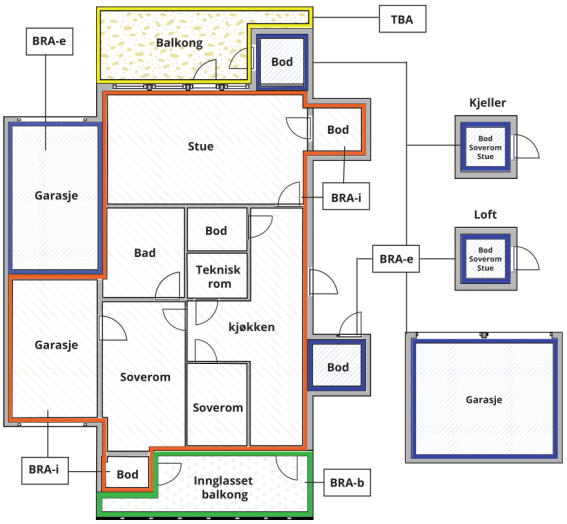
Hva er måleverdig areal?

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.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Arealer

Leilighet H0301

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 3	102			102	4	7	109
Etasje Loft	16			16		22	38
SUM	**118**				**4**	**29**	**147**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, vaskerom m/toalett, stue/kjøkken, soverom 3		
Etasje Loft	Gang m/trapp, soverom		

Kommentar

Areal:
Etasje 3
Entre/Gang: 11m²
Bad: 7m²
Soverom: 16m²
Soverom: 8m²
Vaskerom: 4m²
Stue/Kjøkken: 39m²
Soverom: 9m²

Balkong: 4m²

Etasje Loft:
Gang m/Trapp: 9m²
Soverom: 7m²

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Oppmålingen er utført etter beste skjønn og så langt forholdene på stedet har gjort det praktisk mulig. Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av måleforholdene og manglende målsatte tegninger. Oppgitte arealer kan derfor avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygget er prosjektert med eget brannkonsept, hvor brannteknisk forhold og løsninger er ivaretatt som en del av prosjekteringen.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er total oppusset i 2026.
- Noen nye vinduer
- Yttervegger er på foret og etter isolert.
- Alle overflater er fornyet
- Bad/Vaskerom er ny hvor alle tetsjikt, vann- og avløp, elektrisk varme er nytt og utført av godkjent utførende selskap.
- Nytt kjøkken
- Alt av elektrisk installasjoner og sikringsskap er nytt og utført av godkjent utførende selskap.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Novaro AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	156		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kronstadveien 13

Hjemmelshaver
Novaro AS

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Kronstadveien 13 ligger på Kronstad i Bergen kommune. Området består av boligbebyggelse med innslag av næringsbygg, undervisningsbygg og offentlige funksjoner.
Det er gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Høgskulen på Vestlandet ligger på Kronstad. Det er også gangavstand til Haukeland universitetssjukehus, som er en av de større arbeidsplassene i Bergen. Bergen sentrum ligger innen kort avstand.
Det er gangavstand til buss og Bybanen. Kronstad er knutepunkt for Bybanen, med forbindelser mot Bergen sentrum, Fyllingsdalen, Lagunen og Flesland.

Det er tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med gang- og sykkelveier og tilgang til grøntområder. Det er også kort avstand til Store Lungegårdsvann og turmuligheter mot Ulriken og Løvstakken.
Det finnes idrettsanlegg, treningssentre og organiserte aktivitetstilbud i Kronstad- og Årstadområdet. Brann stadion og tilhørende idrettsanlegg ligger i nærområdet.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

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

Det er opplyst om nytt vanninntak til boligen

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området består av boligbebyggelse, næringsvirksomhet, undervisningsbygg, idrettsanlegg og offentlige funksjoner. Reguleringsstatus må kontrolleres mot gjeldende planer hos Bergen kommune.

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med oppstillingsplasser for beboere og gjester langs gate hvor det er soneparkering.
Felles eid tomt med tildelt hver sin parsell.

Tinglyste/andre forhold

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

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	
3	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under

Kronstadveien 13, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 156
4601 BERGEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Forutsetninger

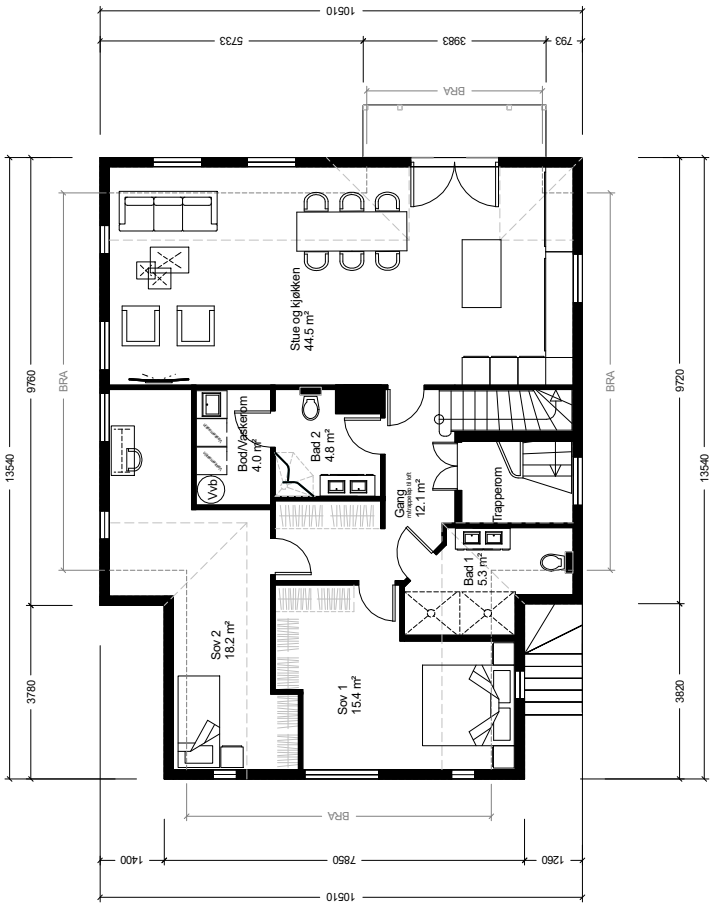
befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens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

Egenerklæring er ikke mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til sameiet.

Det anbefales å sette seg inn i tilstanden på hele bygningskonstruksjonen og undersøke om det er noe felles vedlikehold og forsikringer tilknyttet bygningsmassen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan 3.etg

Kronstadveien 13
5053 Bergen

Målestokk 1:100
Dato 17.11.25
Tegningsnr. A1-003
Rev Endringer

Godkjent SP
Kontroll HL
Sign Dato

Kundenr:

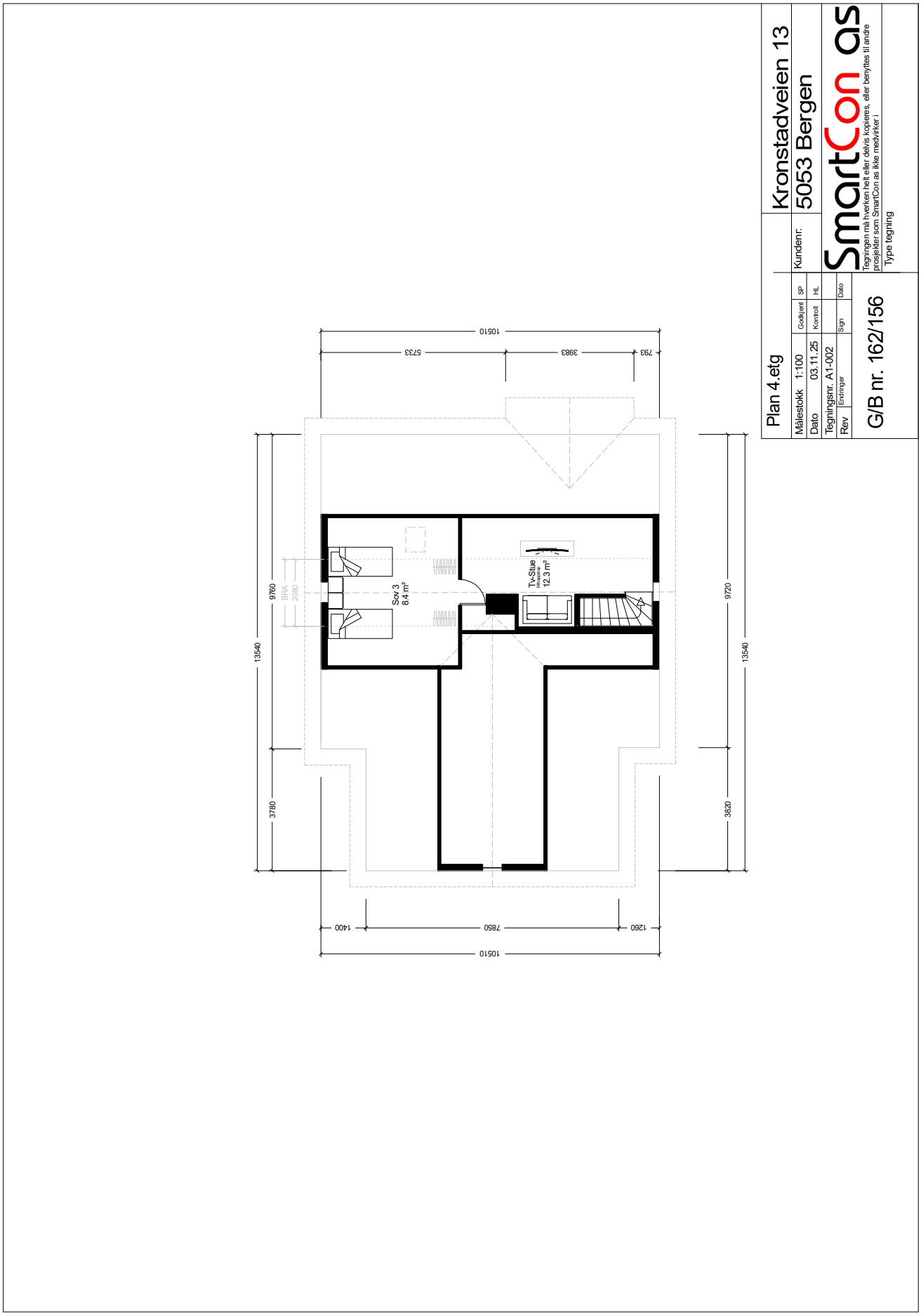
G/B nr. 162/156

SmartCon as

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres, eller benyttes til andre prosjekter som SmartCon as ikke medvirker i

Type tegning

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/156/0/0
Utlistet 24. august 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260880491	Grunneiendom	0	Ja	439,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarksplass-Kronstad	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
90011200	30	ÅRSTAD. OLE LANDMARKS VEI 2 OG KRONSTADVEIEN 6C, ENDRING AV REGULERINGSPLAN	3	-
-	35	Årstad Gnr 162 Bnr 198 Ole Landmarks vei 14	5	201724709

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/151	139256239-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.09.2022	202224141
162/1358	139749049-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	26.08.2025	202513433

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 24. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

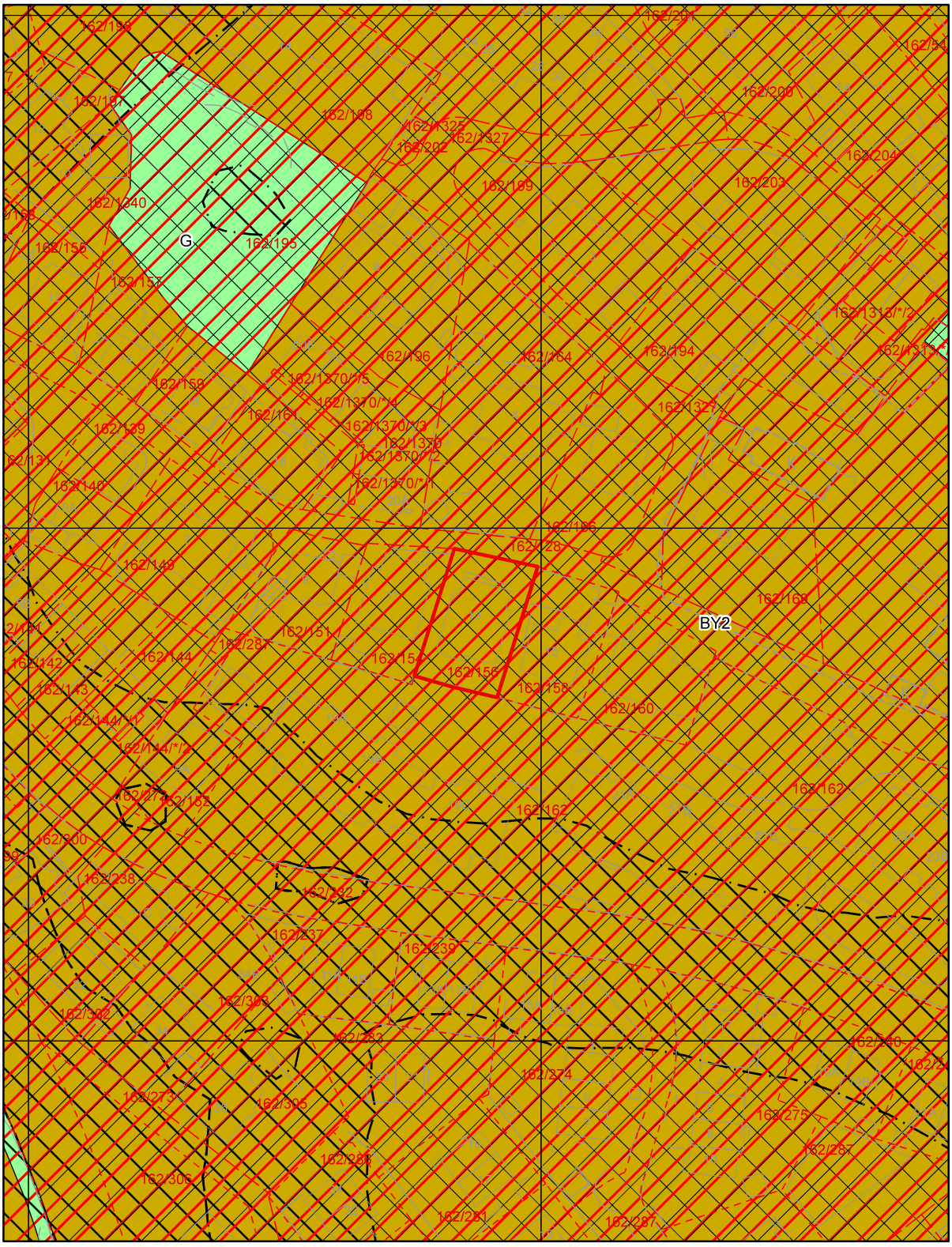
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/156/0/0
Adresse: Kronstadveien 13

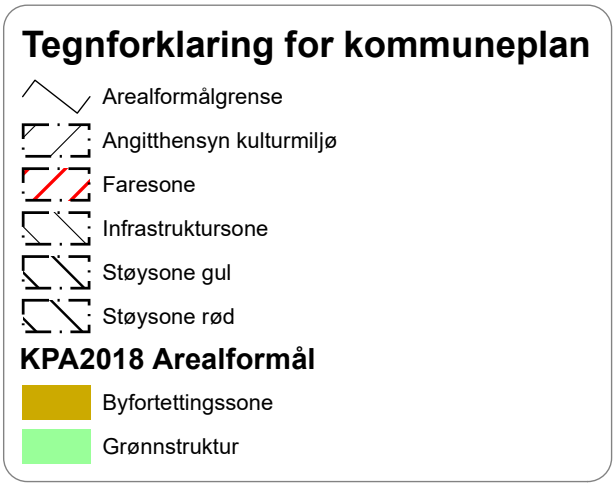
N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614922303
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
936025803	NOVARO AS		Paradishøgda 14, 5231 PARADIS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	162	156

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	162	156	0	1	155 / 1000	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	162	156	0	2	273 / 1000	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	162	156	0	3	273 / 1000	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	162	156	0	4	299 / 1000	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 847928 Tinglyst: 24.07.2026
STATENS KARTVERK

22.06.2026 09:43

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

2026/13025

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bergen Kommune		A. SITOTAW

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Novaro AS	936025803	kristoffer@novaro-as.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Paradishøgda 14	5231	PARADIS	41071987

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen	162	156	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
936025803	Novaro AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	155		13				25				37				49			
2	B	273	B	14				26				38				50			
3	B	273	B	15				27				39				51			
4	B	249	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		1000				Nevner =		1000											

Dato	Innsenderens underskrift
29.04.2026	Kristoffer Dahl

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.04.2026	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen 29.04.2026		KRISTOFFER DØSKELAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen kommune	162	156	

Dato	Underskrift	Stempel
18/6-26	Gjennomført	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
29.04.2026	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

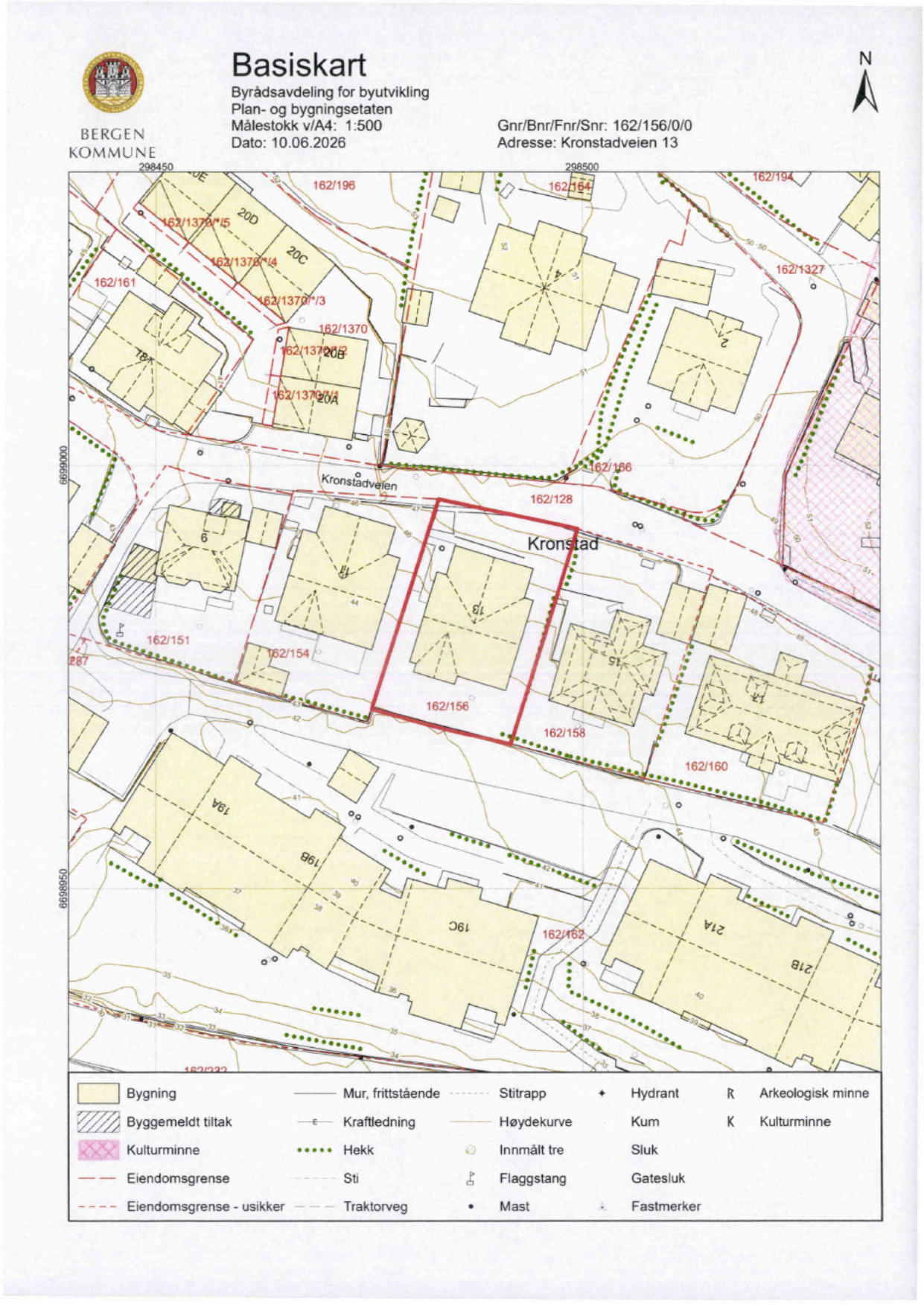
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
29.04.2026	Kristin Djeseland

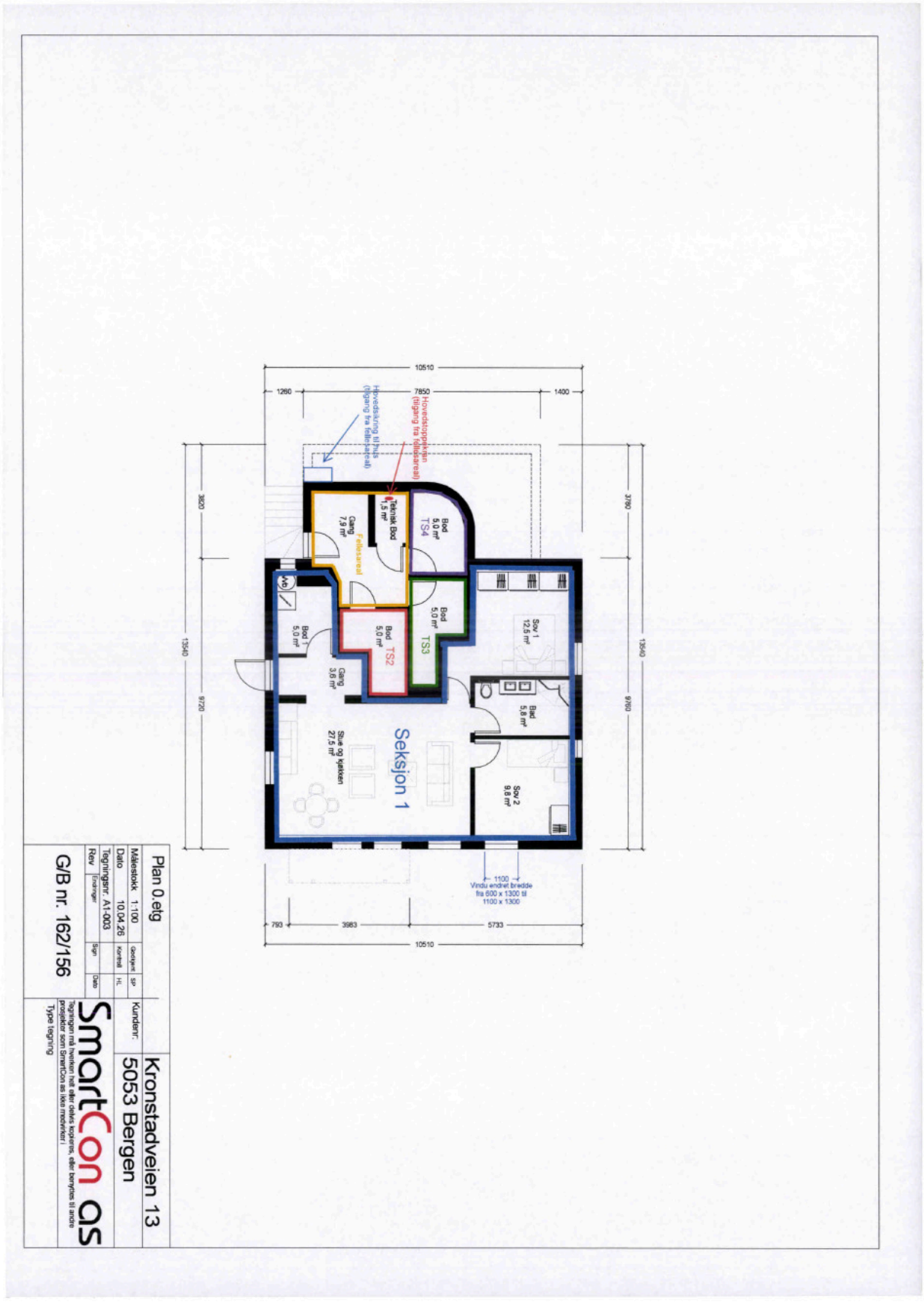
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

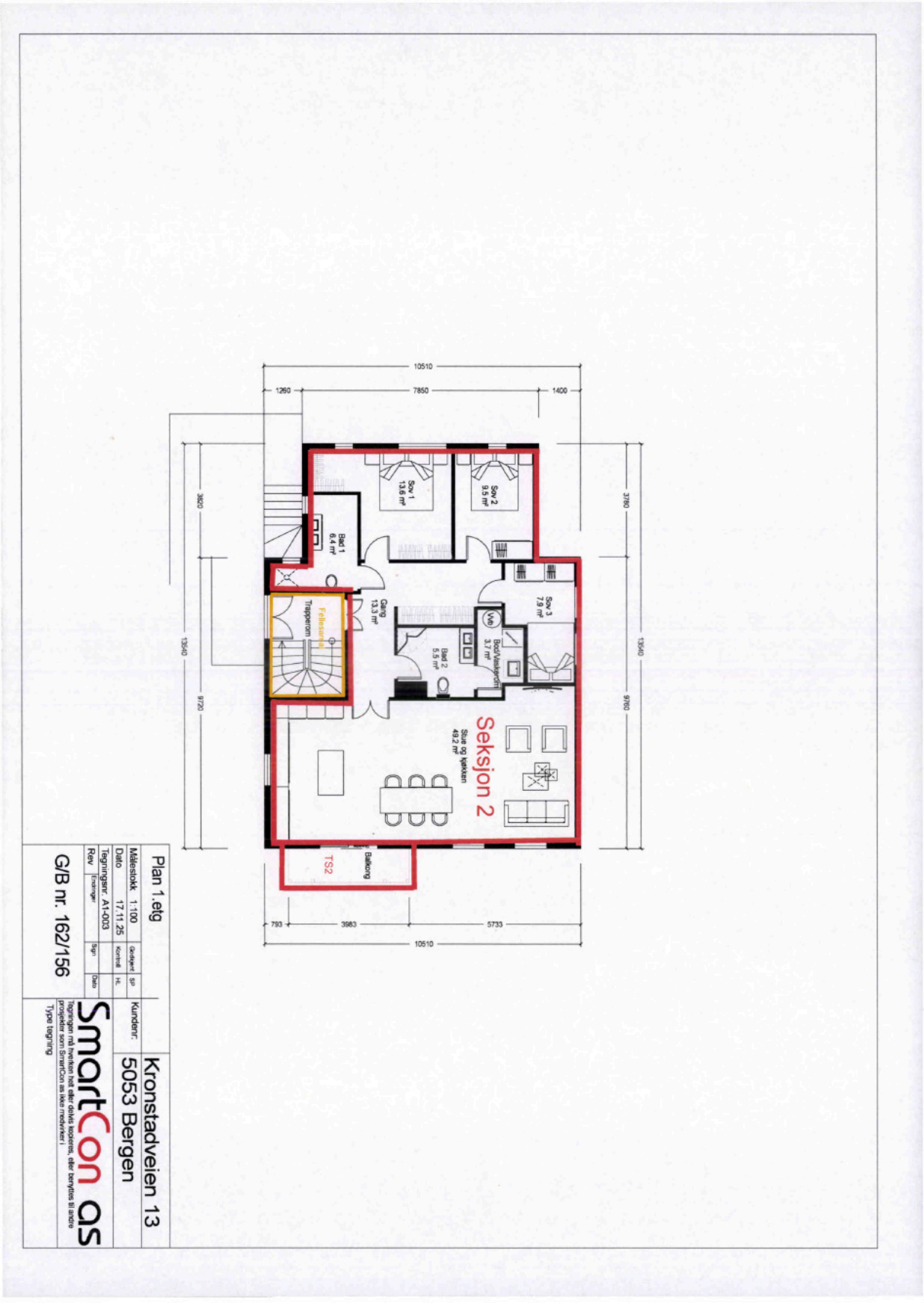
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



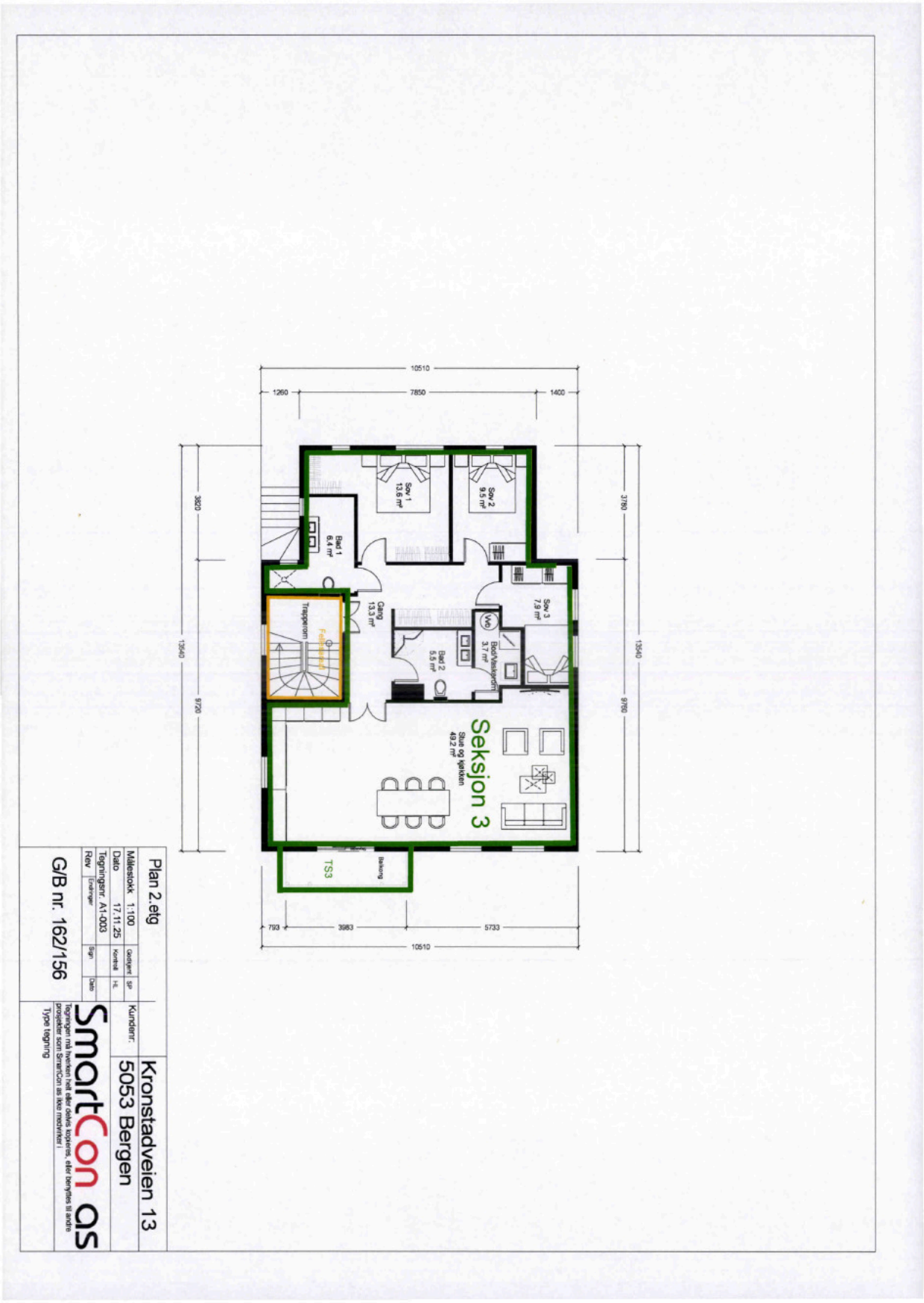
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



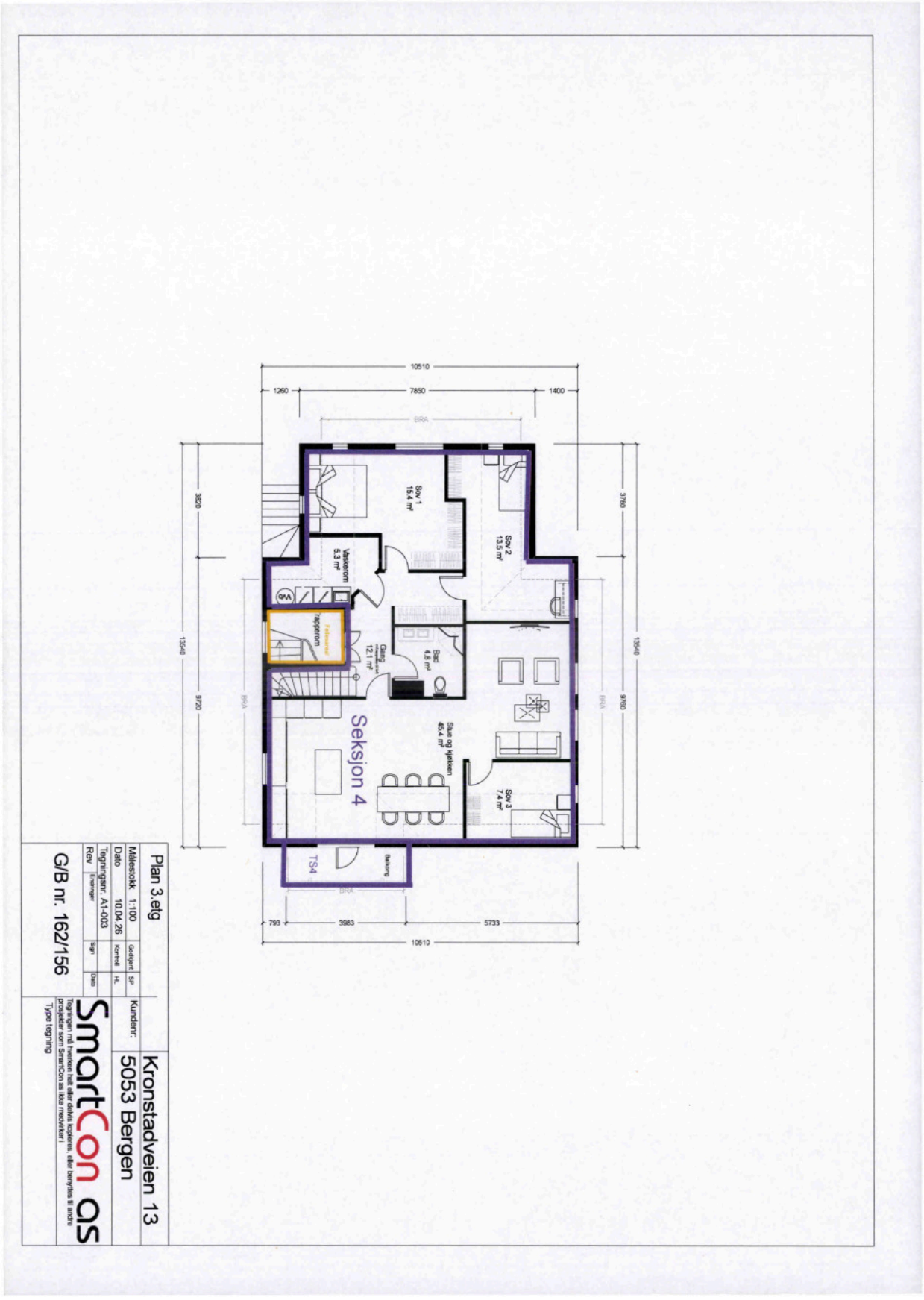
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



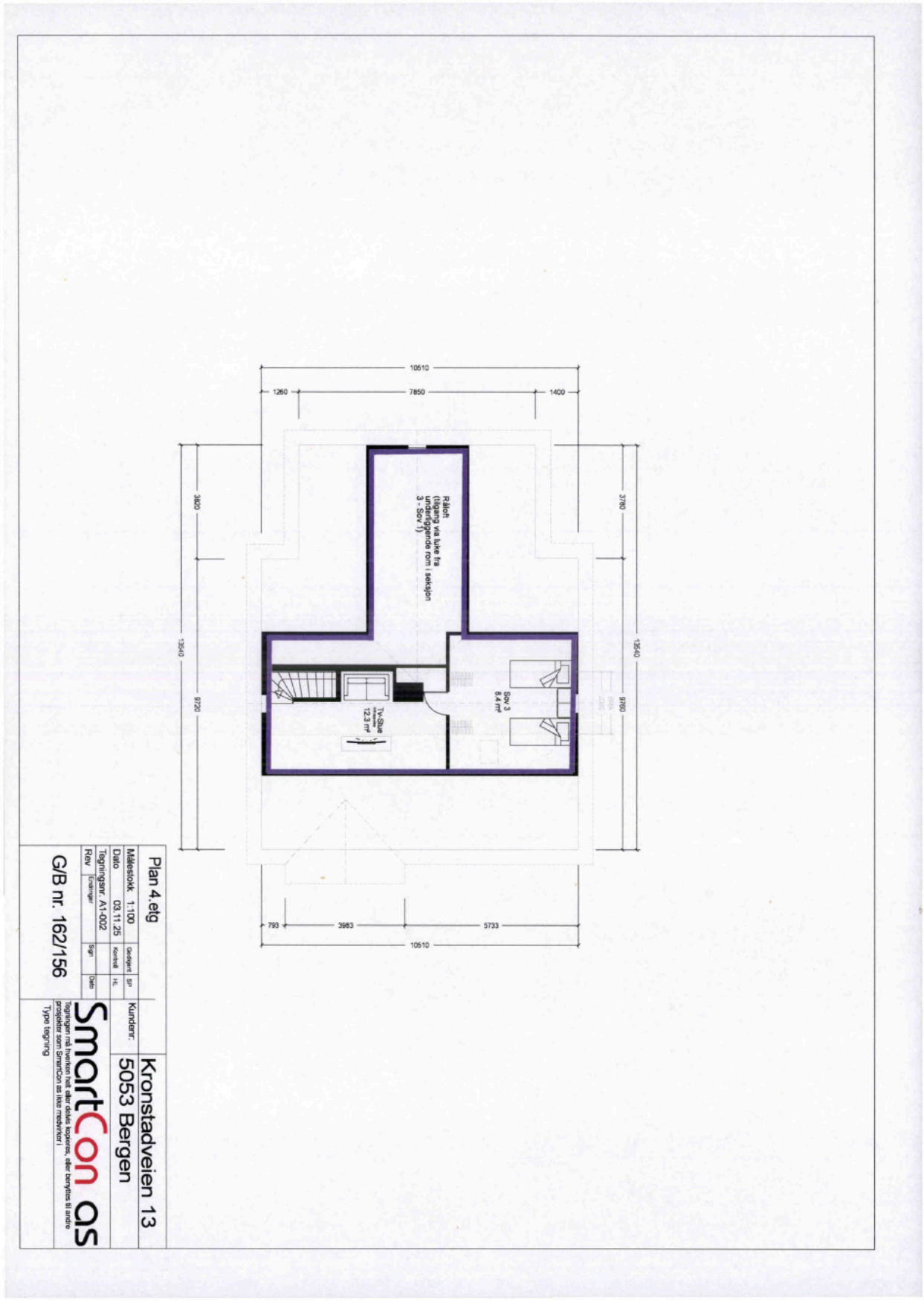
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

SMARTCON AS
Ytrebygdsvegen 37
5251 SØREIDGREND

Vår referanse: BYGG-2025/18353-25
Saksbehandler: Kassem Ali Al-Sheikh
Dato: 26.08.2026

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 162 Bnr 156
Adresse	:	Kronstadveien 13
Tiltakshaver	:	NOVARO AS
Tiltaket		Ny boenhet, bruksendring og fasadeendring boligbygg
Tiltakshaver	:	NOVARO AS
Tiltakshaver	:	NOVARO AS
Tiltakshaver	:	NOVARO AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.08.2026, tilleggsopplysninger mottatt 25.08.2026 og tillatelse datert 09.03.2026 og tillatelse til endring datert 21.04.2026.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Kassem Ali Al-Sheikh
saksbehandler

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Mohamad Omar Aljoulbek
saksbehandler

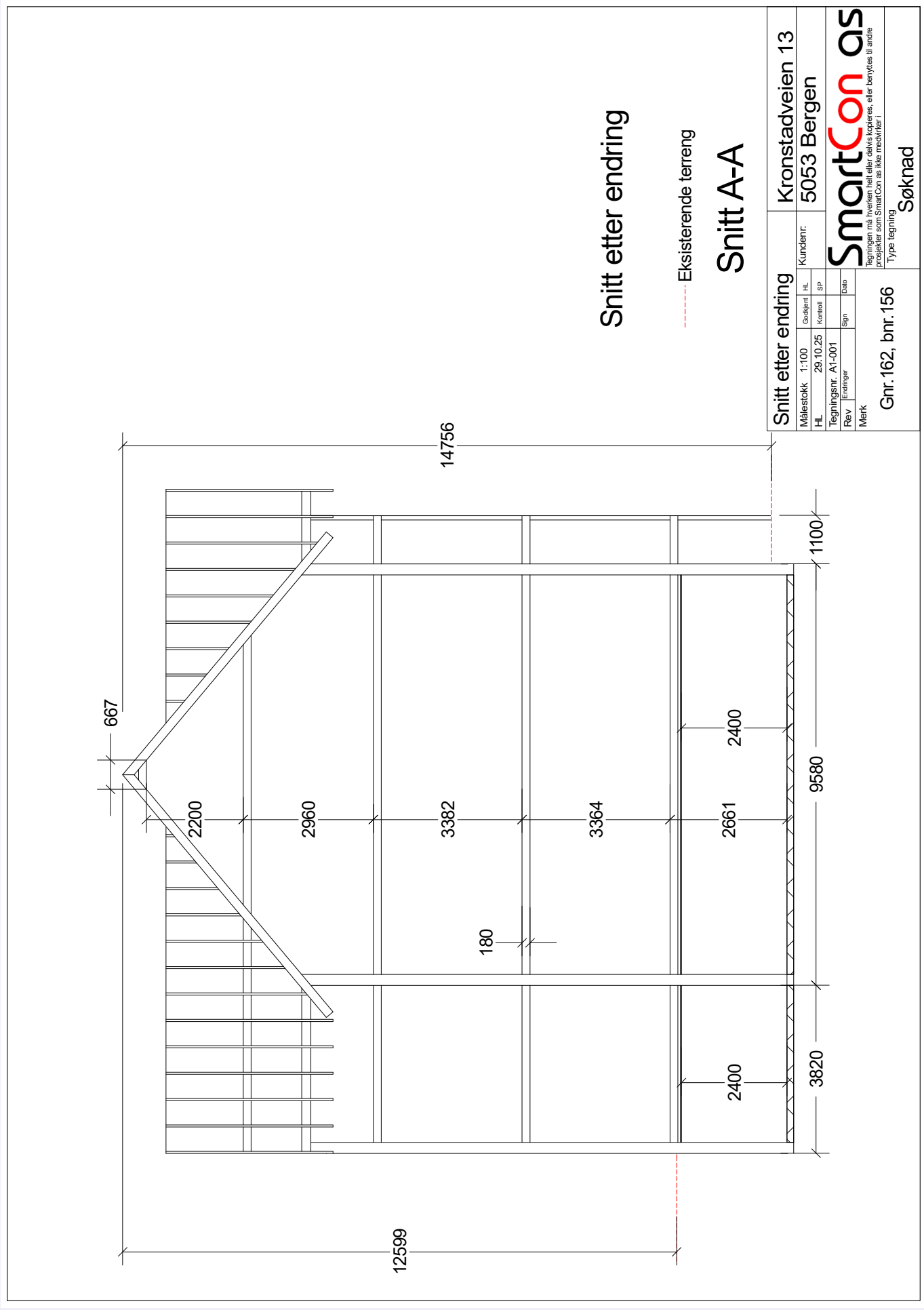
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
NOVARO AS Paradishøgda 14 5231 PARADIS

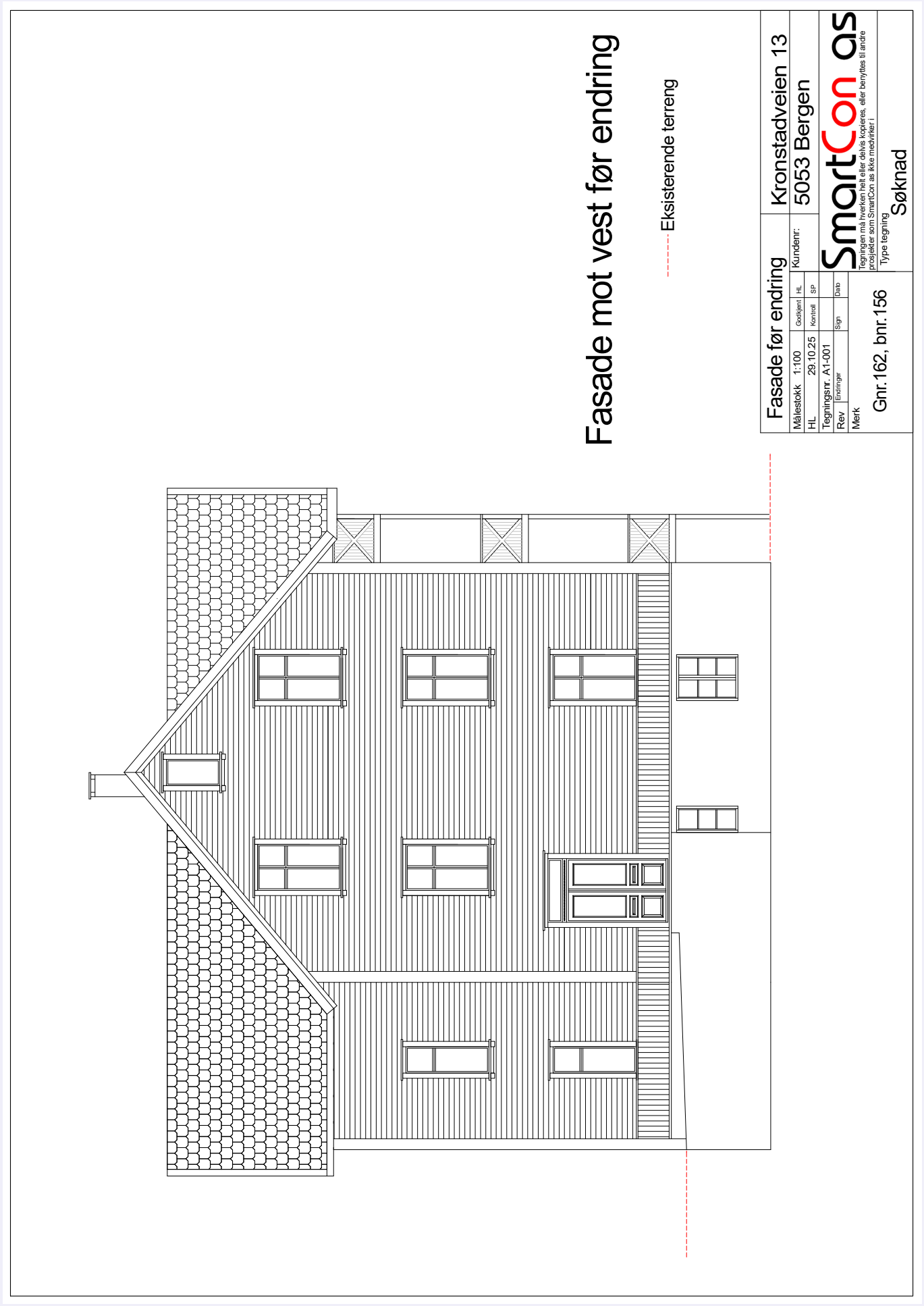
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

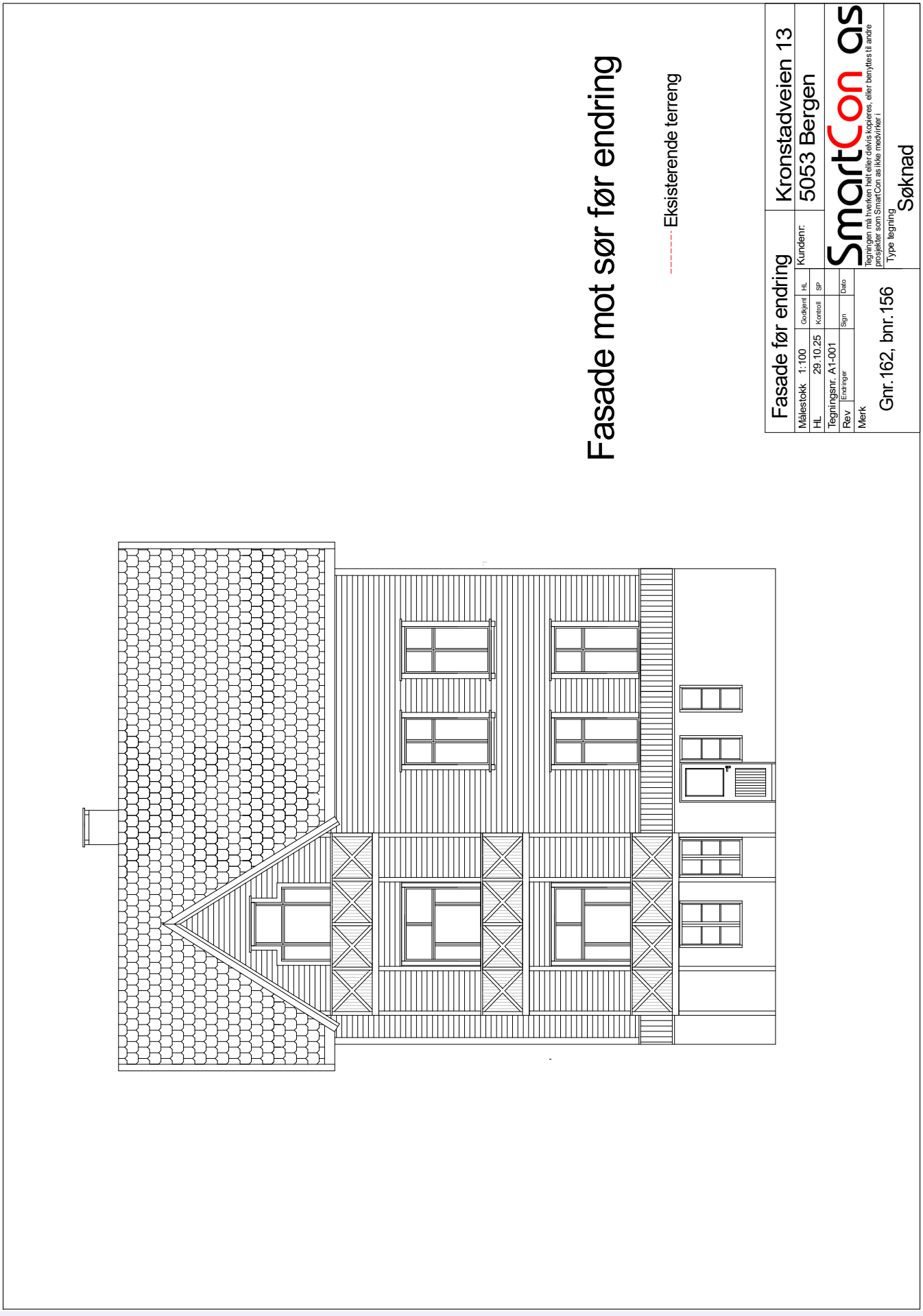
Vedlegg: Kommunalinformasjon



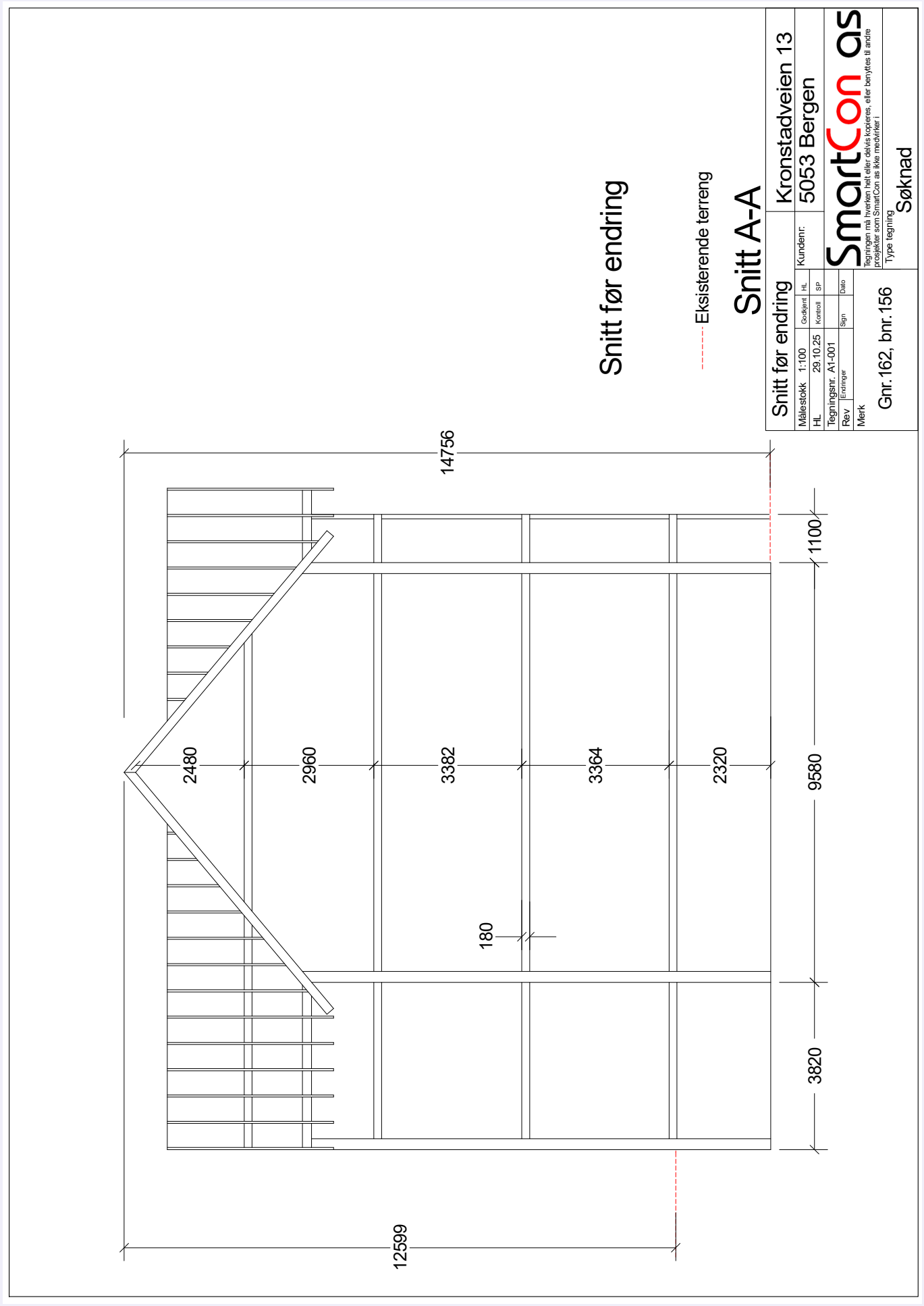
Vedlegg: Kommunalinformasjon



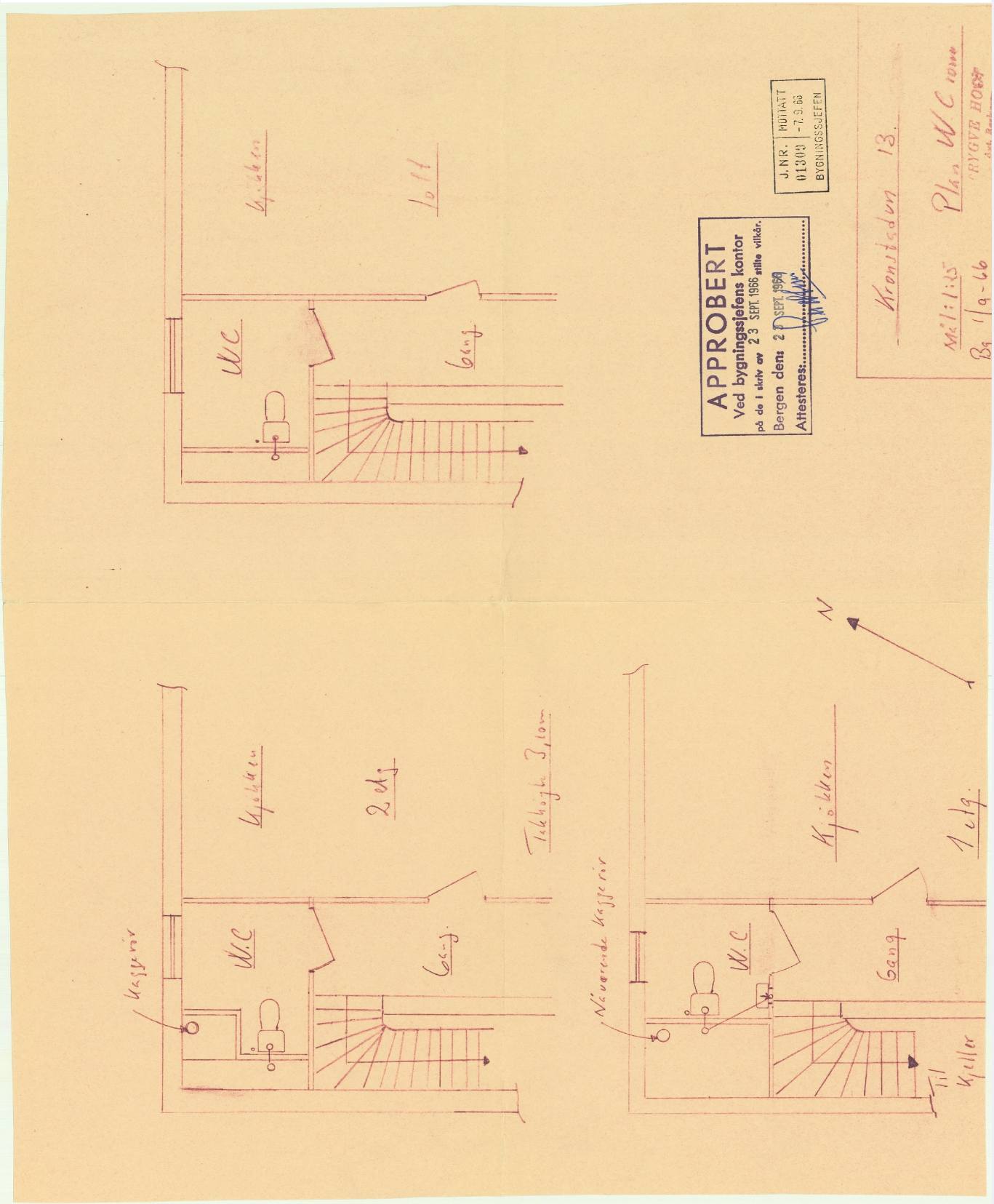
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 13, Kronstadveien

at det av herr Sverre Eliassen

under 29.8. 1966 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår wc.

Bergen den 24. mai 1967.

Bygningssjefens kontor

Bygningsinspektør

2000

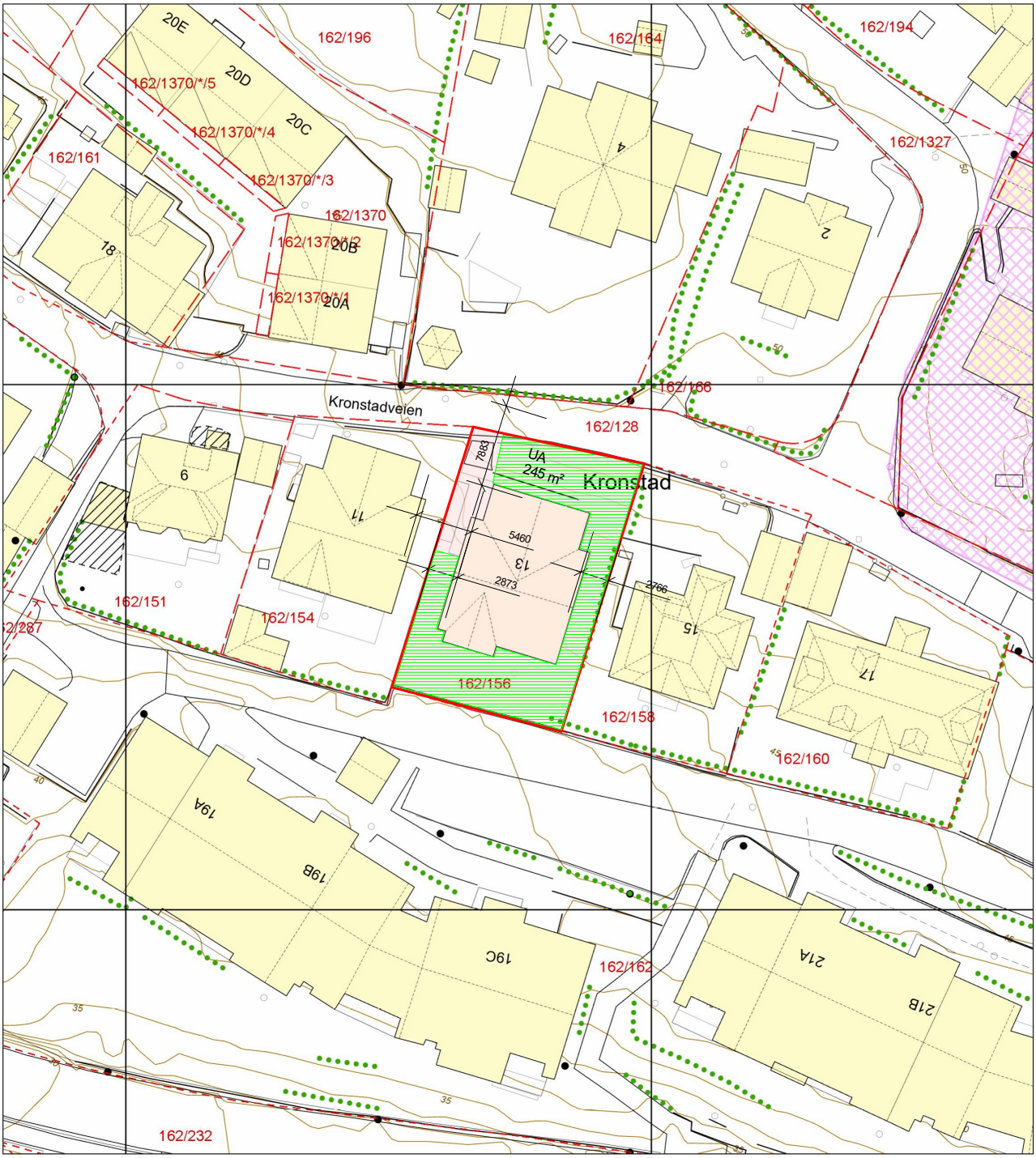
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/156/0/0
Adresse: Kronstadveien 13, 5053 BERGEN



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/156/0/2
Adresse: Kronstadveien 13, 5053 BERGEN

N



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

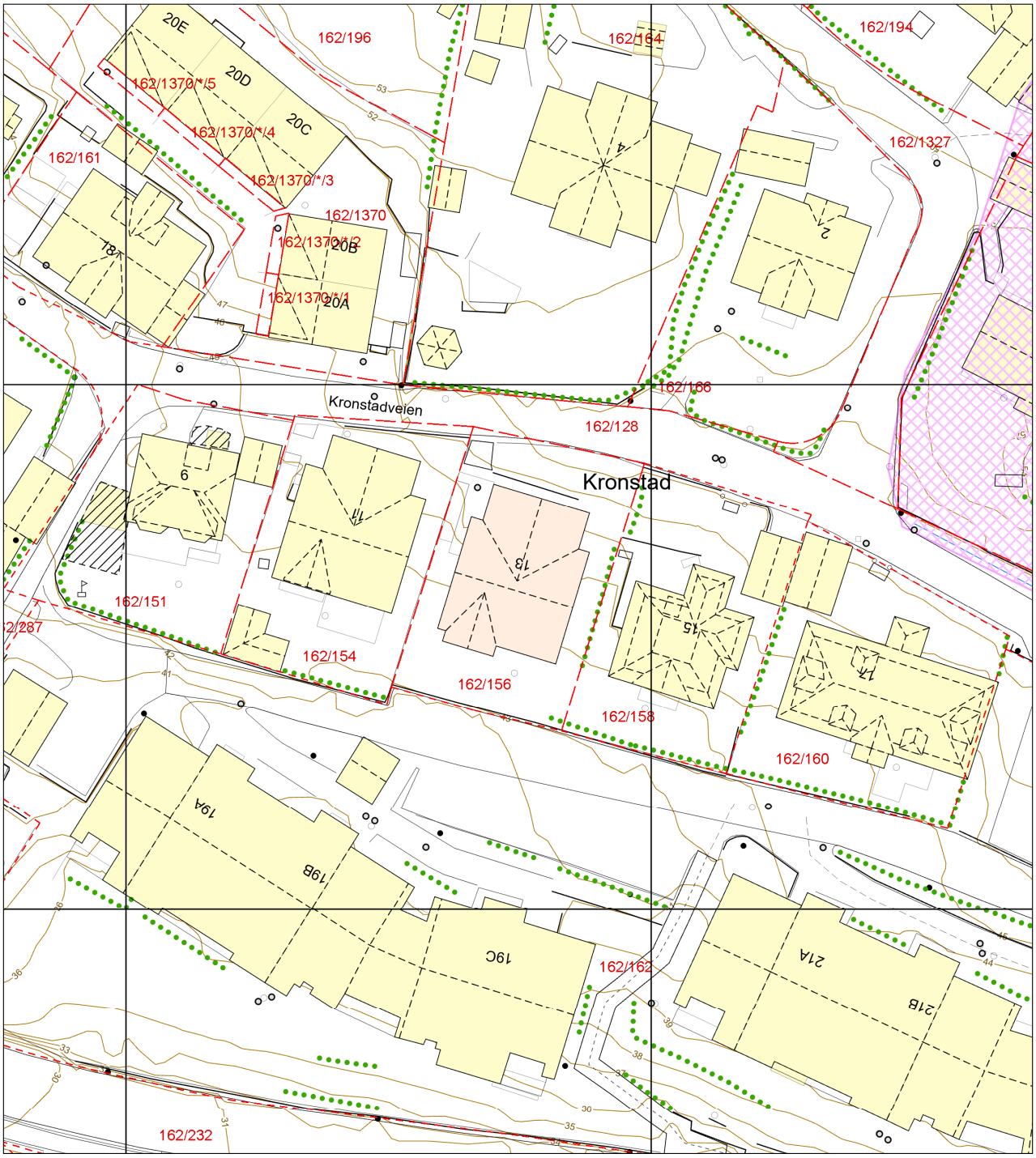
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/156/0/2
Adresse: Kronstadveien 13, 5053 BERGEN

N



Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2711260334 / Benjamin Wigum, tlf. 48888400
Kronstadveien 13, 5053 Bergen
Gnr. 162, bnr. 156, snr. 4 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

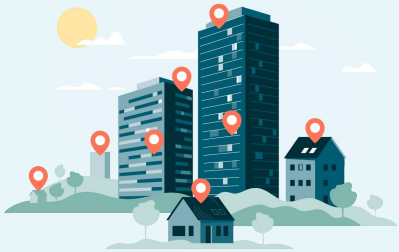
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2711260334
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.10.2026

Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no