NORDVIK

Kismulvegen 185

3 soverom | 109 kvm | Småbruk



Velkommen til

Kismulvegen 185

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
82	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026

Nøkkelinformasjon



Småbruk med nydelig, solrik tomt på 48,7 mål! Her får du både dobbelgarasje m/loft, garasje, stall og fantastisk utsikt

Prisantydning	**12 000 000,-**
Omkostninger	**301 090,-**
Totalpris	**12 301 090,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Småbruk**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Lev ut småbruksdrømmen! Her får man en stor og innholdsrik tomt på hele 48,7 mål med enebolig, garasje, driftsbygg og nydelige uteområder. Eiendommen ligger idyllisk til i rolige omgivelser og flott utsikt mot vann og omkringliggende fjell, perfekt for deg som ønsker å bo nær natur men likevel sentralt med kort vei til sentrum!

Høydepunkter:

- Fantastisk og solrik tomt med nydelig utsikt mot Kalandsvatnet
- Stall over 2 etasjer med plass til flere hester - mulighet for gode leieinntekter
- Dobbeltgarasje m/loft + ekstra garasje
- En flott badstue
- Romslig og åpen planløsning

Området:

- Busstopp 200 m. unna
- Kort kjøretur til flere skoler og barnehager
- 5 min. kjøring til matbutikk
- Flotte turmuligheter
- Lagunen med over 200 butikker en kort kjøretur unna

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

IMOTIV.NO

Kismulvegen 185
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


DOGUE































Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











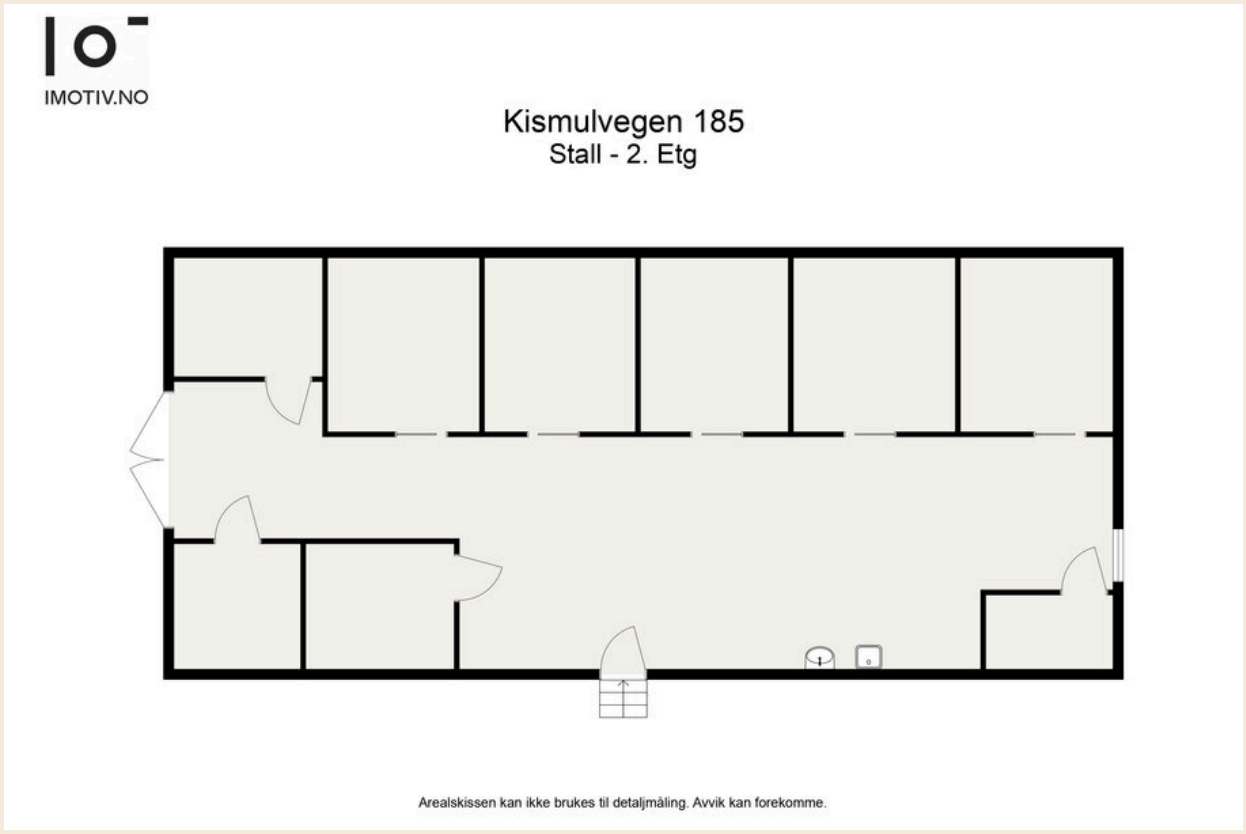

185

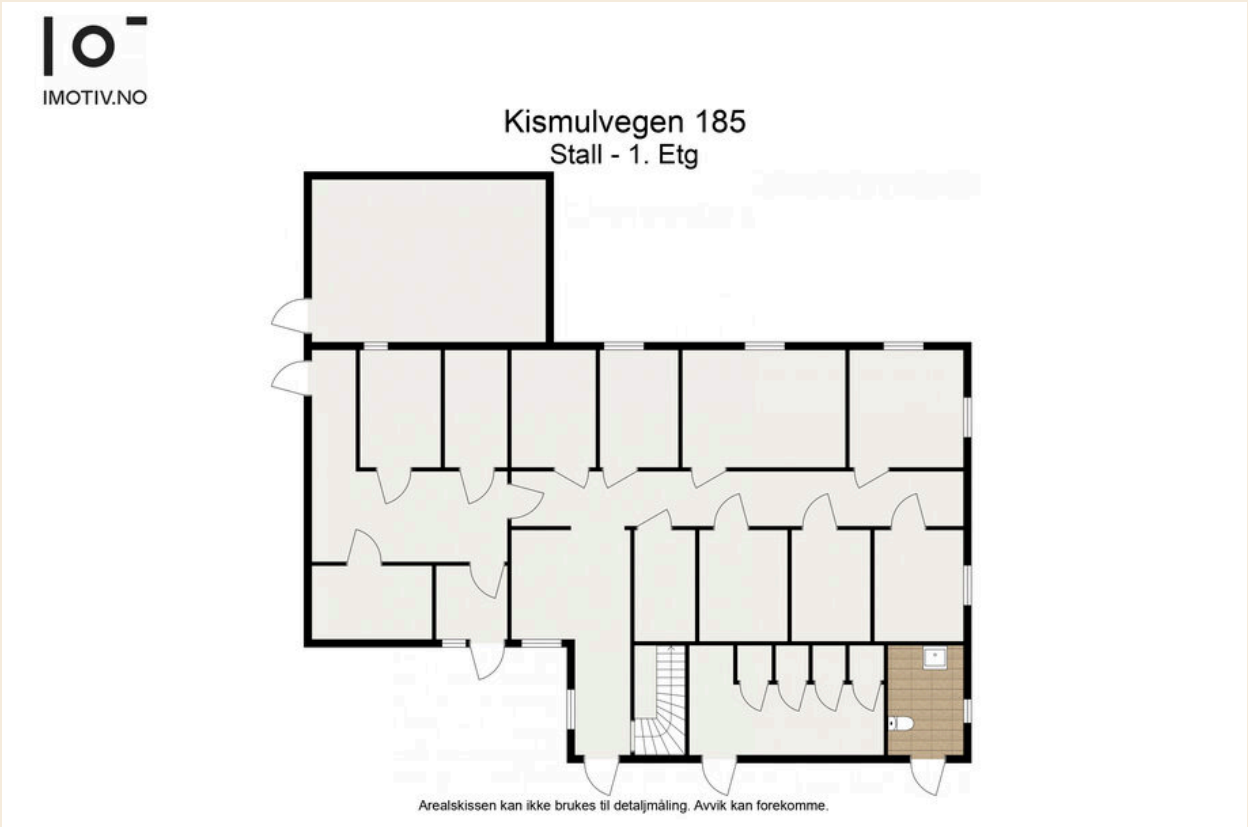




Planløsning

2. Etasje
BRA-E: 128 kvm
Total BRA: 128 kvm





1. Etasje
BRA-E: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0103/26

Boligtype og eierform
Småbruk (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kismulvegen 185, 5243 FANA
Gnr 86, bnr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Kismulvegen 187 AS

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
301 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
12 301 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 336 kvm
Totalt BRA: 445 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré 5,5 m², gang/trapperom 5,3 m², bad 4,8 m², badstue 2,1 m², stue/kjøkken 52,7 m²
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang/trapperom 3,4 m², soverom 15,1 m², soverom 2 8,1 m², soverom 3 7,1 m²
Total BRA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Målbar del av kjellerrom 19 m²
Total BRA: 19 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje med to biloppstillingsplasser 34,2 m²
Total BRA: 34 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Loftsrom 23,4 m²
Total BRA: 23 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje 28 m²
Total BRA: 28 kvm.

Driftsbygning
Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. Teknisk rom 16 m²
Total BRA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 88 kvm. Entré/trapperom 6 m², mellomgang 8,1 m², bad 3,5 m², bod 13,6 m², stall del 16,7 m² målbart areal, smådyr avdeling 16 m² målbart areal,
vedskjul 22 m²
Total BRA: 88 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 128 kvm. Stall del 123,9 m², bod 3,7 m²
Total BRA: 128 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.
Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:

Loftet i eneboligen har et ALH på 20 m².

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og garasje. Ellers biloppstillingsplasser på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at eiendommen er oppgradert i 2001/2002.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Beskriv arbeidet inkl. firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
- Bygget våtrom i påbygg 2001/2002

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Bygget nytt, 2001/2002

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, kun av faglært
Beskriv arbeidet inkl. firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
- Bygget ut fasade, mot sjø. Skiftet ildsted ca. 5 år siden.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, kun av faglært

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring.
Beskriv arbeidet inkl. firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
- Alt nytt 2001/2002 med unntak av garasje som stod oppreist 5 år senere.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, kun av faglært
Beskriv arbeidet inkl. firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
- Bio-vac anlegg nytt i august 2026. Bergen Varme og Saniter AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Hvem har utført arbeidet?
- Ja, kun av faglært

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Eventuell kommentar:
- Biovac. Privat pupekum

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, kun av faglært
Beskriv arbeidet inkl. firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
- Stall bygget ut 2001/2002. Ny varmtvannstank i stall.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Eventuell kommentar:
- Kom borti fysiske rør men utbedret i våren 2026.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Eventuell kommentar:
- Mus i stall, fikset 10 år siden.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Eventuell kommentar:
- Tvist rundt salg av det hvite huset. Påvente av rettsak i tingretten. Kismulvegen 185 AS er i tvist.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Ja
Eventuell kommentar:
- Noen ganger om høsten stiger vannstand og kan trekke inn i kjeller, (uinnredet kjeller).

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein
- Gesims og vindskier av trekledning
- Renner og nedløp i sort plast
- Beslag/takhetter i aluminium/stål
- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig trekledning på opprinnelig del
- Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del
- Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning
- Vinduer: isolerglass i trekarmer, isolerglass i hvite trekarmer
- Ytterdør i underetasje: malt tredør
- Ytterdør: finert dørblad med felt av cotswoldglass, døren er malt på innside
- Terrassedør stue: malt tredør med felt av isolerglass
- Porter i underetasje: plassbygde skyveporter
- Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Yttervegger/konstruksjon
- Terrassedør i stue
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Vestvendt terrasse med utvendig adkomst
- Utvendige trapper og sikringstiltak
- Innvendige overflater
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Overflater, vegger og himling på bad i hovedetasje
- Overflater gulv på bad i hovedetasje
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad i hovedetasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad i hovedetasje
- Ventilasjon på bad i hovedetasje
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i hovedetasje
- Overflater og innredning på stue/kjøkken i hovedetasje
- Avtrekk på stue/kjøkken i hovedetasje

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Overflater og konstruksjon på badstue i hovedetasje

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entré og på bad
- Tre vegghengte panelovner
- Peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 32 520,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 32 520,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 046,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 3 046,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 150 421,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 601 684,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Forsikring
IF
Polisenr: SP1254166.12.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 48 749 kvm (Eiertomt)
Iht. kart er eiendommen tegnet inn med korte stiplete, og lange stiplete grenselinjer, som indikerer usikre og sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Kismulvegen 185!

En sjarmerende og innholdsrik eiendom med flott beliggenhet, nydelige uteområder og utsikt mot vann og fjell. Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser, hvor boligen byr på en fin kombinasjon av et flott og innholdsrikt hus, egen stall og ridebane, omgitt av vakker natur og gode uteområder. Her får du en eiendom med en rolig og landlig atmosfære, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til hverdagens nødvendigheter.

Uteområdene er en av eiendommens store kvaliteter. Den flotte terrassen gir god plass til sittegrupper, utemøbler og lange sommerdager.
De store trærne rundt eiendommen gir en lun og skjermet atmosfære, samtidig som eiendommen har flott utsyn mot Kalandsvatnet og fjellene i bakgrunnen.

For deg som er glad i hest og friluftsliv, byr eiendommen på det lille ekstra. Her får du egen stall og ridebane, noe som gir gode muligheter for et aktivt hesteliv rett utenfor døren. Eiendommen har en landlig og fredelig atmosfære, hvor hest, natur og gode uteområder kan kombineres på en naturlig måte. For den turglade er det kort vei til fine turmuligheter og flotte naturopplevelser gjennom året.

Beliggenheten gir en fin kombinasjon av landlige omgivelser og en praktisk hverdag. Fra boligen er det kort kjøreavstand til Kirkevoll skole som går fra 1-10 klasse, og Fana barnehage ligger kun 6 minutters kjøring unna. Det er ca. 5-6 minutters kjøring til nærmeste dagligvare med Bunnpris Fana og Kiwi Krokeideveien. Ønsker man et mer utvidet servicetilbud, ligger Lagunen Storsenter en kort kjøretur unna, og kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen. Lagunen er nylig blitt bygget ut og har over 160 virksomheter, hvorav 130 butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud. Her finner man også buss- og bybaneholdeplass. Bybanen tar deg raskt inn til sentrumskjernen eller ut til Flesland, og bussene her har avganger til de fleste stedene rundt om i Bergen.

Det er gode bussforbindelser i området, og nærmeste busstopp ligger bare 3 minutters gange unna. Her går linje 74.

Her får du en eiendom med et etablert og sjarmerende preg, hvor uteplassene, egen stall, utsikten og de naturskjønne omgivelsene sammen skaper en fin ramme rundt hverdagen. En bolig for deg som ønsker nærhet til naturen og samtidig kort vei til skole og kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, tiltaket er ikke søknadspliktig dersom det ikke er gjort endringer i bærende konstruksjoner
- Dør mellom bad/vaskerom og bod er fjernet
- Det er åpnet opp mellom entré og bod i 1.etasje
- Det er fjernet toalettrom i deler av gangen i loftsetasje

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Det er satt inn et vindu i entré i 1.etasje
- Det er satt inn dør fra stuen og ut i 1.etasje

Det gjøres oppmerksom på at megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for garasje og driftsbygg, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann: eiendommen er tilknyttet offentlig vannett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Avløp: eiendommen har avløp til Biovac renseanlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men arealformål i kommuneplanen er avsatt til LNF, noe som kan medføre begrensninger på mulighetene for utbygging, tilbygg, påbygg og andre endringer på eksisterende bolig. Eventuelle tiltak vil kunne være avhengige av dispensasjon eller særskilt tillatelse fra kommunen.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø i kommuneplanen - Kalandsvatnet - dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø i kommuneplanen - historiske jernbanetraséer - dekningsgrad 0,8%
- Naturmiljø i kommuneplanen - naturmiljø - viltområde - dekningsgrad 0,1%
- Faresone i kommuneplanen - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - dekningsgrad 50,1 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - saksnr. 202417461
- Kommuneplanen for Bergen er kommunens øverste styringsdokument. Den bestemmer hvordan byen skal utvikle seg i årene fremover, både når det gjelder velferd og tjenester, og hvordan arealene i kommunen skal brukes.

PlanID 494000 - Fana. Osbanens trase Nesttun - Kalandseid
- Eldre reguleringsplan fra 1980 som regulerer Osbanens trasé for Nesttun og Kalandseid, samt gang- og sykkelvei i dette området.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Driveplikt
Ihht. Jordl. §8 skal jordbruksareal drivast. Dette vil være gjeldende for overflatedyrket og fulldyrka mark. Ihht. gårdskart fra NIBIO gjelder dette ca. 6,8 mål.

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

4601/86/3:
Tinglyst Tinglyst 26.08.1892 - Dokumentnr: 900232 - Erklæring/avtale
EKSPROPRIASJONSTAKST OVER GRUNNEN TIL NESTTUN-OSBANEN
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet kan bestilles hos digitalarkivet.no

Tinglyst 12.05.1915 - Dokumentnr: 903751 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet kan bestilles hos digitalarkivet.no

Tinglyst 06.09.1947 - Dokumentnr: 304622 - Erklæring/avtale
FORPLIKTELSE TIL Å OVERDRA TIL BERGEN KOMMUNE SIN
LINJEGRUNN, EKSPROPRIERT AV NESTTUN -

OSBANEN I 1894
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet kan bestilles hos digitalarkivet.no

Tinglyst 06.03.1962 - Dokumentnr: 301435 - Skjønn
EKSPROPRIASJON AV VANN,EIENDOM OG
RETIIGHETER FOR KOMMUNEN
TIL ANLEGG AV VANNVERK.
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre rettsbok fra Midthordland herredsrett for hvilke erstatninger som er beregnet fra kommunen.

Tinglyst 26.06.2025 - Dokumentnr: 731431 -
Bestemmelse om vann/kloakk | Bestemmese om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:86 Bnr:26
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler at denne eiendommen gir nåværende og fremtidige hjemmelshavere til gnr. 86, bnr. 25 rett til å bruke og vedlikeholde eksisterende vann- og avløpsledninger over denne eiendommen, samt en rett til tilkomst for nødvendig vedlikehold. Dette gjelder også veirett på eksisterende vei for gnr. 86, bnr. 25 over denne eiendommen og frem til offentlig vei. Rettighetshaver blir medansvarlig for vedlikehold av den private veien.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Eiendommen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 30.09.2026 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura Tilstandsrapport kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 11 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 230 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lene Hærum, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92885407

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kismulvegen 185

Nabolaget Fana - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kirkevoll skole (1-10 kl.) 558 elever, 26 klasser	5 min 3.1 km
Kaland skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	7 min 5 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	6 min 4.5 km
Krokeide videregående skole 145 elever, 15 klasser	13 min 9.1 km

Offentlig transport

Selsvik gård Linje 74	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 18.7 km
Bergen Flesland	19 min

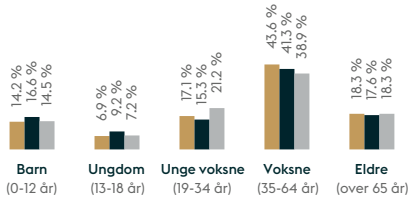
Barnehager

Fana barnehage (0-5 år) 118 barn	6 min 3.3 km
Kvernabekken barnehage (1-5 år... 57 barn	6 min 3.7 km
Klem barnehage (0-5 år) 25 barn	7 min 4.9 km

Dagligvare

Bunnpris Fana	5 min
Kiwi Krokeideveien	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fana	860	354
Fanahammeren	3 854	1 497
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kirkevoll skole	5 min
Stend vidaregåande skule	6 min
SATS Lagunen	12 min
Yogaloftet Fana	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kismulvegen 185, 5243 FANA
BERGEN kommune
gnr. 86, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 445 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2811 **Eiendomsverdi ref nr:** AK9058

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 10000 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan + u-etg. Bygget i 1929, tilbygd/ombygd i 2001.
Vestvendt terrasse på ca 30 m² med utvendig adkomst.
Tilhørende dobbelgarasje med innredet loft, enkel garasje og driftsbygning på eiendommen.

Eiendommen ble etablert 05.08.1891 og har gnr. 86, bnr. 3 i Bergen kommune, med bruksnavn Melkeviken. Eiendommen ble sist omsatt i 1999, tinglyst 04.11.1999. Etter overtagelsen ble det gjort betydelige oppgraderinger på bygningsmassen og uteområdet, og det opplyses at det kun var skallet til eneboligen fra 1929 som sto igjen da ombygging og tilbygg ble utført.

Eiendommens bygningsmasse har de senere årene ikke vært vedlikeholdt, og det er registrert flere avvik i rapporten som det bør påregnes kostnader til oppgradering og/eller utbedring for, ved behov. TG 3-avvik bør prioriteres først, for å unngå ytterligere forringelse av de berørte bygningsdelene. Se de enkelte punktene for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1929 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Ny taktekking på boligen i 2001.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig trekledning på opprinnelig del. Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del. Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ny ytterkledning ble montert i 2001.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer, isolerglass i hvite trekarmer.
Ytterdør u-etg: Malt tredør.
Ytterdør: Finert dørblad med felt av cotswoldglass. Døren er malt på innside.
Terrassedør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.
Porter u-etg: Plassbygde skyveporter.

Vinduene ble montert i 2001, unntatt tre stk. Tre vinduer i loft-etg ble skiftet i 2019. Ytterdør i u-etg er av eldre årgang. Ytterdør og terrassedør i hoved-etg ble montert i 2001.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs bjørke parkett, furu parkett, skiferfliser.
Vegger: Malt platekledning, panel, malt panel.
Himling: Malt panel, panel.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i boligen i 2001. Eksisterende panel i gang/trapperom i hoved-etg ble ikke skiftet i forbindelse med oppussing.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Innebygd nisje i entre/gang.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i gang/trapperom.

Eier opplyser at det ble montert nytt stålrør i pipe og montert nytt ildsted for ca 6 - 8 år siden.

Innvendig trapp:
Eldre plassbygd malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang.

Innvendige dører:
Furu fyllingsdører (malte), malte profilerte tredører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Innerdørene ble montert i 2001, unntatt tre innerdører i hoved-etg som er av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, ett overskap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble innredet i 2001.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 52,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2001.
Tre-stavs bjørke parkett på gulv, malt panel på vegger/himling.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/platetopp (Miele).

SPESIALROM Gå til side

Badstue. Areal: 2,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, panel på vegger/himling.
Inneholder: Benker, badstuovn.
Avtrekksventil i vegg.

Badstue ble innredet i 2001.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Stoppekran er plassert i teknisk rom i u-etg.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i teknisk rom i u-etg. Volum: 200 liter. Av nyere årgang. Produsent: Høiax.

Nye vann- og avløpsrør i boligen i 2001. Nytt Biovac renseanlegg i u-etg i 2026.

Ventilasjon:
Bad har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter.Ellers er det naturlig ventilasjon med flere ventiler i yttervegger og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre. El.anlegg fra 2001. El.arbeid ble utført av Olseth Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, måler, ringetrafo.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
13 ampere. 3 stk.

Hovedsikring på 50 ampere, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap v/inngangsparti.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i skråtak i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre og på bad.
Tre vegghengte panelovner.

Eier opplyser at det har vært utført BKK kontroll. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er dels opparbeidet, dels naturtomt. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, belegningsstein og div beplantning. Biloppstillingsplass med plass til mange biler og kjøretøy + garasjer.

Eiendommen grenser til Kalandsvatnet. Det er opparbeidet tre paddocker på eiendommen. Eier opplyser at det er foretatt betydelige oppgraderinger og utskiftning av masser i paddockene. Videre opplyser eier at det er planert tomt samt fremført vann, avløp og strøm med tanke på oppføring av nytt våningshus. Det ble gitt tillatelse til oppføring av våningshus i 2001. Tillatelsen utløp i 2004 og er således ikke lenger gyldig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er fremlagt byggetegninger datert 26.07.2000. WC-rom i loft-etg er ikke tillaget i henhold til tegningene, og to takvinduer som er inntegnet er ikke montert. Teknisk rom i u-etg er mindre enn det som er inntegnet i byggetegninger. Utover dette fremstår dagens bruk i hovedsak å stemme med byggetegningene.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Dobbelgarasje

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det foreligger snittegning som ser ut som kan stemme med dagens bruk. Plantegninger er ikke fremlagt slik at tegningsgrunnlag ikke er komplett.

Garasje

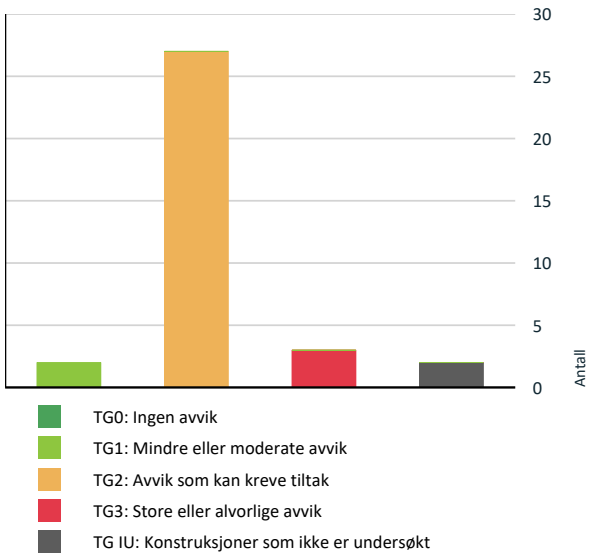
• Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning

• Det foreligger ikke tegninger

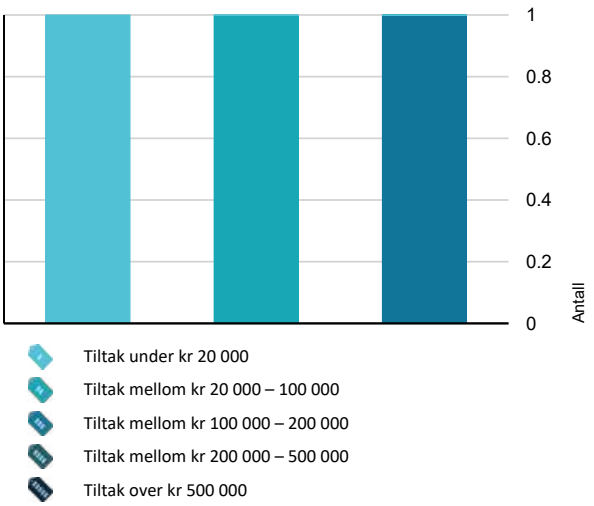
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Landbrukseiendom:
Denne rapporten omhandler en tilstandsvurdering av den omtalte boligen. Forhold vedrørende tomten, og spesielle forhold knyttet til landbrukseiendommen er ikke omtalt, vurdert eller kontrollert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrassedør stue	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Hoved-etg > Badstue (2,1 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Vestvendt terrasse på med utvendig adkomst** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper og sikringstiltak** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,8 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,8 m²) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,8 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,8 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (4,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Hoved-etg > Stue/kjøkken (52,7 m²) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hoved-etg > Stue/kjøkken (52,7 m²) > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke etablert tilstrekkelig sikring eller rekkverk ved garasjetaket. Forholdet medfører at barn relativt enkelt kan få tilgang til takflaten. Gå til side
- Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.
- Åpninger i terrasserekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp ved garasje.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er påvist at stikkontakt til varmtvannstank er noe brunsvidd/har tegn til varmgang.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i 2001.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking på boligen i 2001.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en levetid på 30 - 50 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så holder ikke betongtakstein opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Vindskibord har slitasje noen steder, spesielt i nedre del.

• Det er ikke etablert tilstrekkelig sikring eller rekkverk ved garasjetaket. Forholdet medfører at barn relativt enkelt kan få tilgang til takflaten.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking er fra 2001 bærer preg av normal elde og slitasje. Selv om det ikke ble registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringen, vil takets komponenter gradvis påvirkes av vær- og klimabelastninger. På Vestlandet kan høy nedbørsmengde, fukt og værpåkjenninger bidra til noe raskere aldring og slitasje enn i områder med tørrere klima. Taket bør kontrolleres jevnlig, og det må påregnes vedlikeholdsarbeider etter hvert som taktekkingen eldes. Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom det registreres riss eller sprekker i takstein, eller det avdekkes svikt i undertak, lekter eller andre tilhørende bygningsdeler, må nødvendige reparasjoner eller utskiftninger påregnes.

• Vindskibord har slitasje noen steder, spesielt i nedre del, noe som over tid kan utvikle seg til råte. Det anbefales å overflatebehandle vindskibordene på nytt, og skifte ut skadde partier ved behov.

• Manglende sikring innebærer økt risiko for fallulykker og personskade ved ferdsel på garasjetaket. Forholdet vurderes som en sikkerhetsmessig svakhet, spesielt med tanke på barn. Tiltak: Det anbefales å etablere hensiktsmessig sikring i form av rekkverk, skjerming eller andre tiltak som hindrer uønsket adkomst til garasjetaket. Utførelse bør ivareta gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.



Taktekking sett fra bakkenivå.



Stor slitasje i nedre del av vindskibord.

Tilstandsrapport



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Manglende sikring gjør at barn kan klarte opp på garasjetaket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nye renner, nedløp og beslag i 2001.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Takrenner har punktvise lekkasjer.

• Renner, nedløp og beslag bærer preg av elde/slitasje.

• Renne/nedløp v/inngangsparti er glidd ut av posisjon. Noe som fører til unødvendig fuktpåvirkning.

• Utvendig pipe bærer preg av elde/slitasje.

• Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmuren i det aktuelle området, med risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje over tid. Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløpet, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

• Takrenner med punktvise lekkasjer bør lokal utbedres/tettes.

• Renner, nedløp og beslag bærer preg av alder og slitasje. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, korrosjonsskader og redusert funksjon. Det må påregnes hyppigere vedlikehold og utskifting på sikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Komponenter med vesentlig slitasje eller begynnende skader bør skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

• Renne/nedløp ved inngangspartiet er glidd ut av posisjon, noe som fører til unødvendig fuktpåvirkning i området. Det anbefales å rette opp renne/nedløp slik at vannet ledes bort som tiltenkt.

• Pipen anbefales rengjort, overflatebehandlet og utbedret ved behov for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende levetid. For å redusere fremtidig vedlikeholdsbehov og beskytte pipekonstruksjonen mot værpåvirkning, bør det også vurderes å montere pipebeslag. Dette vil kunne gi en mer robust og vedlikeholdsvennlig løsning over tid.

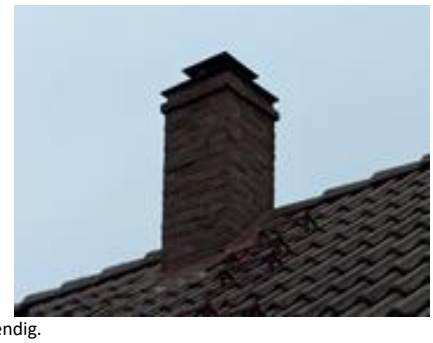


Renne/nedløp ved inngangsparti er sklidd ut av posisjon.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Pipe utvendig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har. Det er ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil eller avvik i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Tiltak: Ingen tiltak utover ordinær oppfølging. Forholdet vurderes som en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.

• Det er liten luftespalte i utvendig kiste/gesims.

Konsekvens/tiltak

• Det er liten luftespalte i utvendig kiste/gesims, noe som gir dårligere ventilering og økt risiko for fukt- og råteskader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte for å sikre god ventilering av konstruksjonen.



Liten luftespalte i kiste/gesims.



Ingen luftespalte i kiste/gesims ved inngangsparti. Luftespalte bør etableres.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmer) med utvendig trekledning på opprinnelig del.
Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del. Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ny ytterkledning ble montert i 2001.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, spesielt på endevegg mot sør. Det bør undersøkes nærmere hva som gjør at flere kledningsbord på sørveggen har råteskader, ettersom denne veggen ikke er mer værutsatt enn andre. Det kan være mangelfull lufting eller feil i konstruksjonen som gjør at råteskader oppstår.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes. Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av råteskadde kledningsbord og omfatter ikke utbedring av yttervegger dersom det er avvik/skader bak kledningen.

• Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmulighetene bak kledningen og kan føre til opphopning av fukt. Over tid kan dette medføre økt risiko for råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekonstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte i nedre kant av kledningen der dette er praktisk mulig. Samtidig bør det sikres at avstanden mellom terreng og kledning er tilstrekkelig for å begrense fuktpåvirkning og sprutbelastning mot fasaden.

• Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting) bak nederste kledningsbord. Forholdet gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen. Montering av egnet gnagesikring anbefales for å sikre konstruksjonen samtidig som nødvendig lufting opprettholdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i flere kledningsbord på endevegg mot sør. Ytterkledning på denne veggen bør skiftes i sin helhet.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av hjørnebord.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Vinduene ble montert i 2001, unntatt tre stk.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Vinduene bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

• Ett stuevindu har punktert isolerglass.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

• Ett stuevindu har punktert isolerglass. Dette medfører redusert isolasjonsevne og kan gi kondens eller slørdannelse mellom glassene. Forholdet er også skjemmende og påvirker vinduets funksjon og energiegenskaper. Det anbefales utskifting av isolerglassruten. Alternativt kan hele vinduet skiftes dersom alder og generell tilstand tilsier dette.

Tilstandsrapport



Det er ikke beslag over skrånende vannbord over vinduer. Det øker faren for fuktinntrenging, spesielt på værutsatte sider. Det bør monteres beslag oppå skrånende vannbord og inntil/bak kledningsbord.



Punktert isolerglass på stuevindu.



Værslitt karm på stuevindu mot vest. Dette vinduet har mest slitasje og bør vedlikeholdes, ev. skiftes ved behov.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer.

Tre vinduer i loft-etg ble skiftet i 2019.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Malt tredør.
Ytterdør: Finert dørblad med felt av cotswoldglass. Døren er malt på innside.
Porter u-etg: Plassbygde skyveporter.

Ytterdør i u-etg er av eldre årgang. Ytterdør i hoved-etg ble montert i 2001.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Dørene bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.
- Porter i u-etg fremstår som slitte og har begrenset tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere terrassedør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.
- Porter i u-etg fremstår som slitte og har begrenset tettefunksjon, noe som kan bidra til fuktig miljø i u-etg. Portene bør skiftes til tette porter eller dører.

TG 3 Terrassedør stue

Beskrivelse

Terrassedør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.

Terrassedør i hoved-etg ble montert i 2001.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Terrassedør i stue har råte i utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

- Terrassedør i stue har råte i utvendig panel, og skaden kan utvikle seg videre dersom forholdet ikke utbedres. Utskifting av terrassedør må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i nedre del av terrassedør i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Vestvendt terrasse på med utvendig adkomst

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på ca 30 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trevirke og terrassebordene er væroppsprukket/slitt flere steder.

• Åpninger i terrasserekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

• Åpninger i terrasserekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre åpningene slik at de er i tråd med dagens krav.



Store åpninger i rekkverk. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.

TG 2 Utvendige trapper og sikringstiltak

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i mur/betong.
Utvendige trapper er oppført i trevirke.

Utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten

Vurdering av avvik:

• Det er ingen rekkverk/avstenging foran terrassedør i loft-etg på garasje.

• Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp ved garasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er ingen rekkverk/avstengning foran terrassedør i loft-etg på garasje, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å montere rekkverk eller annen sikring i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp ved garasje, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å montere rekkverk på den aktuelle siden i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.



Manglende rekkverk på den ene siden av utvendig trapp ved garasjen.



Det er ingen rekkverk/avstenging foran terrassedør i loft-etg på garasje.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Tre-stavs bjørke parkett, furu parkett, skiferfliser.
Vegger: Malt platekledning, panel, malt panel.
Himling: Malt panel, panel.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i boligen i 2001. Eksisterende panel i gang/trapperom i hoved-etg ble ikke skiftet i forbindelse med oppussing.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Annet:
- Innebygd nisje i entre/gang.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

• Overflatene bærer preg av elde/slitasje.

• Parkett har en del slitasje/striper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater bærer preg av alder og slitasje. Forholdet er normalt som følge av bruk og elde, men det må påregnes behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting av overflater for å opprettholde ønsket standard.
Vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av slitte overflater anbefales etter behov og ved fremtidig oppussing.

• Parkettgulvet har slitasje og overflatestriper som følge av alder og bruk. Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke gulvets funksjon. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Overflaten kan ved behov friskes opp ved sliping og ny overflatebehandling, eller utskifting av slitte parkettbord der dette er aktuelt.


Stor slitasje på parkettgulv.


Stor slitasje på parkettgulv.


Stor slitasje på parkettgulv.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 45 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue i opprinnelig del.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.


Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.


Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i gang/trapperom.

Eier opplyser at det ble montert nytt stålrør i pipe og montert nytt ildsted for ca 6 - 8 år siden.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'Nedløp, beslag og skorsteiner over tak'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside i teknisk rom.
Påført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel.

Eier opplyser at det ble sølt mye i teknisk rom da tank ble skiftet og at ikke avfukter ble påslått. Avfukter skal slås på.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn i teknisk rom. Det er ikke betonggulv i kjellerrom.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det er konstatert fuktskader i påført vegg i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er fukt/råteskader og soppdannelse i teknisk rom i u-etg.

• Det er ikke etablert betonggulv i kjellerrom og det er tegn på fuktig miljø/fuktinnsig.

• Eier opplyser at det noen ganger om høsten stiger vannstand og kan trekke inn i kjeller (uinnredet kjeller).

Konsekvens/tiltak

• Det er fukt/råteskader og soppdannelse i teknisk rom i u-etg. Dette svekker berørte bygningsdeler og kan gi spredning til tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Sopp- og fuktskader kan også påvirke inneklimaet. Tiltak: Skadeomfanget bør kartlegges nærmere, og nødvendig sanering av råteskadet og soppangrepet materiale gjennomføres. Årsaken til fukt- og soppdannelsen bør avklares og utbedres for å hindre gjentakelse. Kostnadsestimat gjelder sanering/fjerning av råteskadet og soppangrepet materiale i teknisk rom.

• Det er ikke etablert betonggulv i kjellerrom, og det er tegn på fuktig miljø/fuktinnsig, noe som øker risikoen for kondens og muggdannelse. Det bør støpes gulv i kjellerrom, og det anbefales å montere rotoravfukter for å holde luftfuktigheten på et akseptabelt nivå.

• Eier opplyser at vannstanden noen ganger om høsten stiger og kan trekke inn i den uinnredede kjelleren. Gjentatt vanninntrengning kan over tid medføre fuktskader på konstruksjoner og materialer i kjelleren, samt redusere bruksmulighetene for rommet. Tiltak: Det bør vurderes å etablere utvendig mur/forstøtning e.l. for å forsøke å hindre at vann trekker inn i kjelleren. Løsningen bør prosjekteres av fagkyndig for å sikre riktig utførelse ut fra de lokale grunn- og vannforholdene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport


Fukt i trevegger i teknisk rom i u-etg.


Fukt i trevegger i teknisk rom i u-etg.


Soppdannelse i asfaltplater i himling i teknisk rom i u-etg.


Forhøyede fuktverdier i lekter i kjellerrom indikerer at det er et fuktig miljø. Det bør iverksettes tiltak for å senke luftfuktigheten i u-etg.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av stue. Krypkjeller mangler tilkomst. Det er kun inspeksjonsmulighet via ventil i grunnmur.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren, og situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer ved behov, samt at det etableres tilkomstluke til krypkjelleren.

• Det er ikke tegn til fuktsikring inntil grunnmuren. Det øker faren for fuktinnsig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke tegn til fuktsikring inntil grunnmuren, noe som øker faren for fuktinnsig i krypkjelleren. Det anbefales å etablere fuktsikring inntil grunnmuren for å redusere fare for fuktinnsig.

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.


Krypkjeller under deler av stue.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre plassbygd malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er liten frihøyde i trappen i loft-etg. Forholdet kan medføre økt risiko for å støte hodet ved bruk av trappen og representerer en sikkerhetsmessig ulempe. Tiltak: Forholdet er i hovedsak knyttet til bygningens utforming. Dersom det er praktisk og konstruktivt mulig, kan frihøyden forbedres ved ombygging. Alternativt bør brukere være oppmerksomme på den reduserte frihøyden for å unngå personskade.

• Trappen bærer preg av elde/slitasje.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Konsekvens/tiltak

• Trappen bærer preg av alder og slitasje. Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet, økt videre slitasje og noe redusert brukskomfort. Enkelte slitasjeskader kan også påvirke trappens funksjon over tid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales vedlikehold og utbedring av slitte overflater og detaljer etter behov. Utskifting av enkeltkomponenter eller oppgradering bør påregnes på sikt dersom slitasjen utvikler seg videre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trappen har dårlig funksjonalitet — den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å vurdere ombygging av trappen for å bedre funksjonaliteten.



Innvendig trapp i boligen.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Furu fyllingsdører (malte), malte profilerte tredører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Innerdørene ble montert i 2001, unntatt tre innerdører i hoved-etg som er av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Enkelte innerdører tar i karm. Innerdør mellom gang/trapperom - kjøkken tar i gulv.

• Innerdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte innerdører tar i karm ved åpning og lukking og en innerdør tar i gulv. Dette kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Det anbefales justering av dørblad, hengsler eller karm for å oppnå normal funksjon.

• Innerdørene bærer preg av alder og bruksslitasje. Konsekvensen er hovedsakelig av estetisk karakter, men slitasjen kan også påvirke funksjonaliteten over tid. Det bør påregnes løpende vedlikehold samt eventuell utskifting av dører som følge av alder og tilstand.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at en enkelt mus forvillet seg inn i boligen i januar da døren stod åpen. Denne ble tatt samme dag.
• Det ble observert edderkopper noen steder i u-etg.

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser at en enkelt mus forvillet seg inn i boligen i januar da døren stod åpen, og at denne ble tatt samme dag. Det er noe større sjanse for museaktivitet i eldre bolighus, spesielt ved åpninger i grunnmur eller dører i u-etg. Det anbefales å kontrollere og eventuelt tette slike åpninger.
• Det ble observert edderkopper noen steder i u-etg, noe som indikerer et fuktig miljø som over tid kan medføre skade på bygningsdeler. Det anbefales å kartlegge og utbedre årsaken, samt sørge for gode ventilasjonsforhold.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (4,8 M²)

Generell

Beskrivelse
Bad. Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, ett overskap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble innredet i 2001.

HOVED-ETG > BAD (4,8 M²)

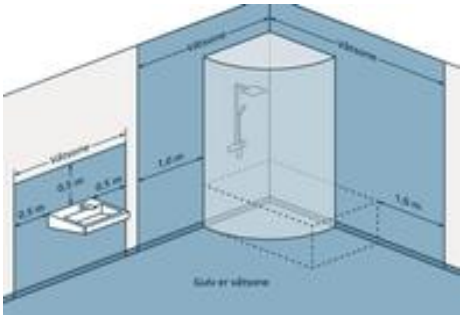
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsone.
• Det er slitasje/riss/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.
• Riss/sprekker i flisefuger i dusjsone kan indikere bakenforliggende svelling/bevegelse i plater, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.


Vindu i våtsone.


Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til slukene. Dvs 03 mm - 0,5 mm fall fra gulv v/dør til slukene.

Hullyd ble registrert i noen gulvfliser.

Vedrørende hullyd i gulvfliser:
Det er i utgangspunktet ikke forbundet med stor risiko at det registreres hullyd i gulvfliser. Mange våtrom kan ha hullyd gjennom hele levetiden uten at dette medfører konsekvenser, men forholdet bør følges opp og overvåkes.
Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser, eller fliser helt eller delvis løsner fra underlaget/fliselimet, må det utføres tiltak.
I tilstandsrapporter frem til 1.7.2026 ble hullyd omtalt som bom i gulvfliser. Etter revisjonen av NS 3600:2025 er dette nå definert som hullyd. I henhold til NS 3600:2025 vurderes hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i flisefuger som bom.
Det gjøres oppmerksom på at hullyd i gulvfliser fortsatt innebærer en viss risiko, selv om det ikke lenger nødvendigvis anses som et avvik etter gjeldende standard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er misfarging/svertesopp i silikonfuger langs gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Fallforhold til slukene bør utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av fallforhold på badegulv på ett bad som er eldre enn 10 år.

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er minimalt fall til slukene, og badegulvet fremstår som tilnærmet flatt. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å ledes til sluk, med økt fuktbelastning på gulv og tettesjikt over tid. Tiltak: For å oppnå riktig fall må badegulvet bygges om. Dette er imidlertid ikke rasjonelt å utføre som et enkeltstående tiltak på et bad som er eldre enn 10 år, og bør ses i sammenheng med en eventuell fremtidig renovering av badet.

• Det er misfarging/svertesopp i silikonfuger langs gulv i dusjsone. Dette indikerer fuktbelastning i fugene og medfører redusert estetisk uttrykk. Tiltak: Silikonfugene bør skiftes ut ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og utseende.



Svertesopp i silikonfuger i dusjsone.



Det er oppkant på dusjhjørne slik at dusjvann holder seg i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast (2 stk). Synlig klemring i slukene.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv v/ vaskemaskin.

HOVED-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, ett overskap.

Vurdering av avvik:

• Baderomsinnredning har fuktutsvelling i nedre del.

• Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

• Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Riss/krakerling fremstår primært som kosmetisk uten synlige tegn til lekkasje. Videre utvikling kan ikke utelukkes. Det anbefales oppfølging, ev. utskiftning ved behov.



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Riss/krakelering i servant.

HOVED-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• El.avtrekksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• El.avtrekksventil har begrenset effekt, noe som gir redusert avtrekk og økt risiko for kondens og fukt over tid. Det anbefales å kontrollere og eventuelt rengjøre eller skifte ut el. avtrekksventil.

HOVED-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 57,9 % ved en temperatur på 14,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det mest hensiktsmessige stedet for kontroll av fuktforhold bak dusjsone er normalt i tilstøtende vegg mot våtsonen. På dette badet var det imidlertid ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner på en forsvarlig måte.
Veggene i dusjsonen er yttervegger. Kontroll i anbefalt område lot seg derfor ikke gjennomføre.

Da det ikke er utført hulltaking og fuktkontroll i konstruksjon tilknyttet dusjens bruksvannsone, foreligger det begrenset undersøkelsesgrunnlag for vurdering av skjulte fukt- eller lekkasjeskader.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med en viss usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

Vurdering av avvik:

• Ved måling i dusjsonen ble det registrert forhøyede fuktverdier noen steder. Kombinasjonen av forhøyet fukt og synlige riss eller sprekker i overflaten/fuger kan indikere at det har oppstått svelling i den bakenforliggende platen. Dette kan også være et tegn på at fukt har trengt inn i konstruksjonen bak overflatematerialet.

Konsekvens/tiltak

• Videre undersøkelser anbefales for å avdekke om badet har behov for renovering. Det anbefales at det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell renovering.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (52,7 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 52,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2001.
Tre-stavs bjørke parkett på gulv, malt panel på vegger/himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/platetopp (Miele).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrert hvitevare har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet bærer preg av alder og bruksslitasje. Forholdet medfører redusert estetisk standard, og enkelte komponenter kan ha begrenset restlevetid sammenlignet med nyere innredninger. Det må påregnes løpende vedlikehold, justeringer og utskifting av slitte deler etter behov. Ved ønske om moderne standard og funksjonalitet bør oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen vurderes.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ vask.



Fuktskade på parkett v/ kjøleskapplass. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert på befaringsdagen. Parkett bør lokal utbedres/skiftes i det aktuelle område.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (52,7 M²)

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Beha. Fra 2001.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon.
Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

• Kjøkkenventilatoren er eldre og har ikke optimal avtrekkseffekt. Redusert ventilasjonskapasitet kan medføre dårligere fjerning av matos, fukt og lukt, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner i kjøkkenområdet.
Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon og vurdere utskiftning til en moderne ventilator med tilfredsstillende kapasitet og virkningsgrad. Dette vil bidra til bedre inneklima og mer effektiv ventilering av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.


Kjøkkenventilator.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

HOVED-ETG > BADSTUE (2,1 M²)

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue. Areal: 2,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, panel på vegger/himling.
Inneholder: Benker, badstuovn (type: Tylö).
Avtrekksventil i vegg.

Badstue ble innredet i 2001.

Badstuer er utsatt for høy temperatur og periodisk fuktbelastning. Dersom ventilasjonen er mangelfull eller overflater og konstruksjoner ikke vedlikeholdes, kan dette medføre oppfukting, soppvekst, deformasjoner i treverk og redusert levetid på materialer. Jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, ventilasjon og tekniske installasjoner anbefales.

Badstue:
Dette sjekkpunktet er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er kun foretatt en enkel visuell observasjon av badstuen på befaringsdagen. Det er ikke gjennomført nærmere undersøkelser av konstruksjoner, ventilasjonsforhold eller funksjonstesting av eventuelle tekniske installasjoner. På grunn av begrenset undersøkelsesomfang er det ikke grunnlag for å fastsette tilstandsgrad (TG) for dette punktet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Stoppekran er plassert i teknisk rom i u-etg.

Nytt rør i rør system i boligen i 2001.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av badet.


Rørsentral i u-etg.

Tilstandsrapport



Stoppekran i u-etg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør i boligen i 2001.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Det mangler stakeluke eller stakeluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller ukjent stakeluke vanskeliggjør adkomst for rensing og feilsøking, og kan medføre økt risiko for oppstuving og driftsproblemer. Stakeluke bør etableres eller lokaliseres og merkes for å sikre tilfredsstillende adkomst for vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter.Ellers er det naturlig ventilasjon med flere ventiler i yttervegger og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank i teknisk rom i u-etg. Volum: 200 liter. Av nyere årgang. Produsent: Høiax.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at stikkontakt til varmtvannstank er noe brunsvidd/har tegn til varmgang.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det er påvist at stikkontakten til varmtvannstank er noe brunsvidd og har tegn til varmgang. Dette indikerer overgangsmotstand i kontakten, som over tid utvikler mer varme og medfører fare for brann. Tiltak: Stikkontakten bør skiftes umiddelbart av kvalifisert elektrofaglig person, fortrinnsvis med fast tilkobling av varmtvannsberederen.



Varmtvannstank i teknisk rom.



Tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Må utbedres snarlig.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre. El.anlegg fra 2001. El.arbeid ble utført av Olseth Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, måler, ringetrafo.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
13 ampere. 3 stk.

Hovedsikring på 50 ampere, overspenningsvern og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i utvendig målerskap v/inngangsparti.

Ny strømmåler i januar 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i skråtak i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre og på bad.
Tre vegghengte panelovner.

Eier opplyser at det har vært utført BKK kontroll. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i 2001.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.


Sikringsskap i entre.


Utvendig målerskap v/ inngangsparti.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Tilstandsrapport

• Det mangler, eller det er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Fuktproblematikken i teknisk rom må undersøkes nærmere. Viser det seg å være svikt i drenering i det aktuelle området, må det utføres tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong/natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

• Det er noe malingsflass noen steder på grunnmur.

• Noen riss ble observert i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.

• Grunnmur bør vedlikeholdes/males i område hvor det er malingsflass.

• Det ble observert riss i grunnmuren. Rissene fremstår som svinnriss uten konstruktiv betydning. Ingen tiltak nødvendig nå, men rissene bør følges med på ved senere anledninger.



Malingsflass på grunnmur.



Riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til Biovac renseanlegg.
Ukjent type utvendige avløpsrør og ukjent type utvendig vannledning.

Nytt Biovac renseanlegg i u-etg i 2026. Biovac renseanlegg er ikke tilstandsvurdert da de kreves spesialkompetanse.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

Tilstandsrapport

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:

• Det er ikke etablert tilstrekkelig sikring eller rekkverk ved garasjetaket. Forholdet medfører at barn relativt enkelt kan få tilgang til takflaten.

• Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.

• Åpninger i terrasserekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp ved garasje.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Det er påvist at stikkontakt til varmtvannstank er noe brunsvidd/har tegn til varmgang.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i 2001.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende sikring innebærer økt risiko for fallulykker og personskade ved ferdsel på garasjetaket. Forholdet vurderes som en sikkerhetsmessig svakhet, spesielt med tanke på barn. Tiltak: Det anbefales å etablere hensiktsmessig sikring i form av rekkverk, skjerming eller andre tiltak som hindrer uønsket adkomst til garasjetaket. Utførelse bør ivareta gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

• Åpninger i terrasserekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre åpningene slik at de er i tråd med dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp ved garasje, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å montere rekkverk på den aktuelle siden i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trappen har dårlig funksjonalitet — den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i, noe som medfører økt fallrisiko. Det anbefales å vurdere ombygging av trappen for å bedre funksjonaliteten.

• Det er påvist at stikkontakten til varmtvannstank er noe brunsvidd og har tegn til varmgang. Dette indikerer overgangsmotstand i kontakten, som over tid utvikler mer varme og medfører fare for brann. Tiltak: Stikkontakten bør skiftes umiddelbart av kvalifisert elektrofaglig person, fortrinnsvis med fast tilkobling av varmtvannsberederen.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplasser og oppholdsrom

Byggeår
2006

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført som bindingsverk i tre med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort plast på hoveddel.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har to leddete garasjeporter med el.åpner.
Loft-etg er fullisolert og har furugulv og malt platekledning på vegger/himling. Det er spotlights i himling. Loftsrom har utvendig adkomst via ytterdør.
Garasjen har hovedsakelig kvaliteter fra byggeår, og det er noe gjenstående arbeid. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Beskrivelse
Grunnmur i murkonstruksjoner/leca. Gulv mot grunn i betong.
Øvre del av yttervegg er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med lekter og aluminiumspanner.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefunksjon.
Ny taktekking i 2002/2003. Garasjen har flere eldre bygningsdeler. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger ved behov.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Driftsbygning



Anvendelse
Landbruk/driftsformål

Byggeår
1955

Kommentar
Bygget på 1950-tallet. Byggeår er ca. årstall oppgitt av eier

Standard
Driftsbygning over to plan + u-etg.
Driftsbygning ble betydelig oppgradert i 2002/2003. Ny bro fra uteområde til 2-etg i 2014.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Bygningsstruktur
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur/fundamenter av betong.
Gulv mot grunn i betong.

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

Utvendige forhold
Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Stående kledning utenfor u-etg. Råte ble

observert i flere kledningsbord.

Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert.

Etasjeskillere av betong.
Ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Flere vinduer har enkle glass i støpte karmer.
Ytterdører: Malte tredører.

Fire vinduer ble skiftet i 2021. Øvrige vinduer og dører er av eldre årgang.

Takkonstruksjon m/tekking:
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og aluminiumspanner.
Renner og nedløp i sort plast. Beslag renne på oppsiden.

Ny taktekking på bygningen på begynnelsen av 2000-tallet.

Mrk.
Det er lekkasje noen steder fra taktekking. Det er sopp/råteskader noen steder og tegn til mit i trevirke.
Tekniske installasjoner
Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i bod i 2-etg.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere. Hovedsikring Biovac u-etg på 32 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
13 ampere. 4 stk.

Ventilasjon:
Det er ventilasjonsanlegg i bygningen. Pr. idag ikke i bruk.

Dette el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.


Sikringsskap i bod.

Våtrom
Bad. Areal: 3,5 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Servant, toalett, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard.

VVS-installasjoner:
- Vannforsyningsrør av kobber.
- Varmtvannstank under trapp. Volum: ca 200 liter. Fra 2026.

NB!
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en detaljert beskrivelse av bygningsdeler.


Eldre bad.


Stoppekraner i teknisk rom i u-etg.


Teknisk rom i u-etg.



Varmtvannstank under trapp.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U-etg		19		19			19
Hoved-etg	73			73	30		73
Loft-etg	36			36		20	56
SUM	**109**	**19**			**30**	**20**	**148**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Målbar del av kjellerrom (19 m²)	
Hoved-etg	Entré (5,5 m²), gang/trapperom (5,3 m²), bad (4,8 m²), badstue (2,1 m²), stue/kjøkken (52,7 m²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (3,4 m²), soverom (15,1 m²), soverom 2 (8,1 m²), soverom 3 (7,1 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,7 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er 2,52 m. Takhøyden i stuedel med skråtak varierer fra 1,99 m - 2,56 m.

U-etg:
Deler av kjellerrom er ikke målbar pga takhøyde. Teknisk rom er ikke målbar pga takhøyde. Gulvareal: 7,2 m².
Gulvareal i u-etg er tilsammen 39 m².

Loft-etg:
Gulvareal i loft-etg inkl. trappeåpning utgjør 56 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er fremlagt byggetegninger datert 26.07.2000. WC-rom i loft-etg er ikke tillaget i henhold til tegningene, og to takvinduer som er inntegnet er ikke montert. Teknisk rom i u-etg er mindre enn det som er inntegnet i byggetegninger. Utover dette fremstår dagens bruk i hovedsak å stemme med byggetegningene.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		34		34	
Loft-etg		23		23	
SUM		**57**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med to biloppstillingsplasser (34,2 m²)	
Loft-etg		Loftsrom (23,4 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Det foreligger snittegning som ser ut som kan stemme med dagens bruk. Plantegninger er ikke fremlagt slik at tegningsgrunnlag ikke er komplett.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		28		28	
SUM		**28**			

SUM BRA	**28**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje (28 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		16		16	
1-etg		88		88	
2-etg		128		128	
SUM		**232**			
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Teknisk rom (16 m²)	
1-etg		Entré/trapperom (6 m²), mellomgang (8,1 m²), bad (3,5 m²), bod (13,6 m²), stall del (16,7 m² målbart areal), smådyr avdeling (16 m² målbart areal), vedskjul (22 m²)	
2-etg		Stall del (123,9 m²), bod (3,7 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,4 m² av bruksarealet i 2-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

U-etg:
Det er overbygd del på 21 m² utenfor teknisk rom i u-etg.

1-etg:
Store deler av 1-etg er ikke målbar pga takhøyde. Gulvareal i 1-etg er 138 m² + vedskjul på 22 m². Krav til målverdig areal er minst 1,90 m takhøyde. I stall del med forhøyet gulv er takhøyden 1,85 m - 1,88 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Jan Ramstad	Del eier av firma Kismulvegen 187 AS

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	86	3	0	0	48749.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kismulvegen 185

Hjemmelshaver

Kismulvegen 187 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Kismul.
Fra eiendommen er det utsikt over Kalandsvatnet og videre mot Hamre, Hatlestad og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort avstand til dagligvarebutikk på Titlestad, Krokeide og Hatlestad.
Ca. 7,8 km til Thon senter Lagunen med alle fasiliteter/servicetilbud.
Kort avstand til badeplass i Melkeviken og marina på Hordnes for båtinteresserte.
Kort vei til Kirkevoll Skole, Kaland Skole og Stend Videregående Skole, samt Kaland barnehage i nærområdet.
Gode turmuligheter med Fanafjellet, Stendafjellet og Hordnesskogen i nærområdet.
Umiddelbar nærhet til fiske- og bademuligheter i Kalandsvannet.
Bussholdeplass i hovedvei. Nærmeste bybanestopp er på Lagunen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til Biovac renseanlegg.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000). Formål: LNF-område.
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er dels opparbeidet, dels naturtomt.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, belegningsstein og div beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til mange biler og kjøretøy + garasjer.

Eiendommen grenser til Kalandsvatnet. Det er opparbeidet tre paddocker på eiendommen. Eier opplyser at det er foretatt betydelige oppgraderinger og utskiftning av masser i paddockene. Videre opplyser eier at det er planert tomt samt fremført vann, avløp og strøm med tanke på oppføring av nytt våningshus. Det ble gitt tillatelse til oppføring av våningshus i 2001. Tillatelsen utløp i 2004 og er således ikke lenger gyldig.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1892/900232-1/106 26.08.1892 ERKLÆRING/AVTALE
EKSPROPRIASJONSTAKST OVER GRUNNEN TIL NESTTUN-OSBANEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/903751-1/106 12.05.1915 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/304622-2/106 06.09.1947 ERKLÆRING/AVTALE
FORPLIKTELSE TIL Å OVERDRA TIL BERGEN KOMMUNE SIN LINJEGRUNN, EKSPROPRIERT AV NESTTUN - OSBANEN I 1894
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/301435-1/106 06.03.1962 SKJØNN
EKSPROPRIASJON AV VANN,EIENDOM OG RETIIGHETER FOR KOMMUNEN TIL ANLEGG AV VANNVERK.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/731431-1/200 26.06.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 86 BNR: 26
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

2025/731431-2/200 26.06.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 86 BNR: 26
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

2025/731473-1/200 26.06.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 86 BNR: 25
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

2025/731473-2/200 26.06.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 86 BNR: 25
Bestemmelse om vedlikehold
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart pr tlf	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☐ Ja ☒ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Jan Ramstad

Blokkbokstaver: JAN RAMSTAD

Signatur/dato:

Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Kismulvegen 185

Postnummer: 5243 Sted: Fana

Gr.nr.: 86 B.nr.: 3 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1929

Selger og kjennskap

Navn på selger: Kismulvegen 187 AS

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2006

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☒ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: IF **Polisenummer:** SP 125 4166.12.3

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Bygget våtrom i påbygg 2001/2002.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Bygget nytt, 2001/2002

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Bygget ut fasade, mot sjø. Skiftet ildsted ca. 5år siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Alt nytt 2001/2002 med unntak av garasje som stod oppreist får senere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Bio-vac anlegg nytt i august 2026.
Bergen varme og sanitær AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

Biovac. Privat pumpekum

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Stall bygget ut 2001/2002. Ny vanntvannstank i stall.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Kom borti fysiske rør men utbedret i våren 2026.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Mus i stall, fikset 10 år siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

I Tvist rundt salg av det hele huset. Pårørende av nektak i tingretten. Kismule-egen 187 AS eni tvist.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Noen ganger om høsten stiger vannstand og kan trekke inn i kjeller, (uinnredet kjeller).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

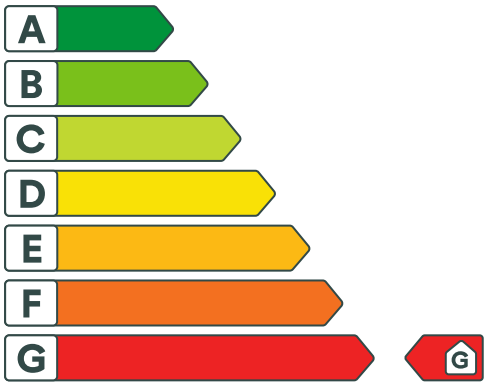
Eventuell kommentar:

enova

Energiattest



Adresse **Kismulvegen 185, 5243 FANA**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363133**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172953778**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	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 **1929**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **493,83**

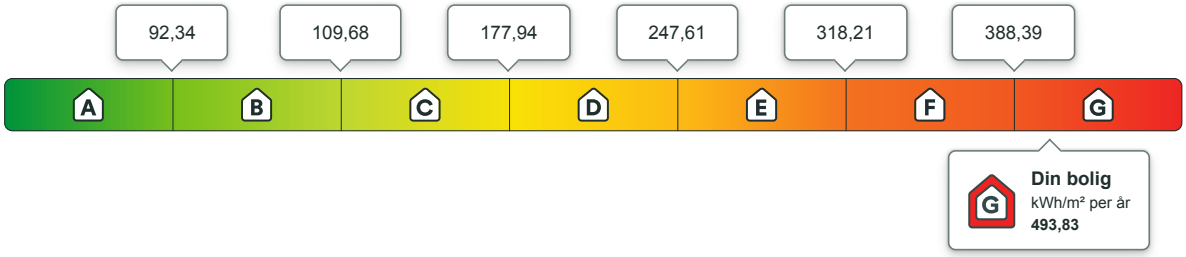
Kismulvegen 185, 5243 FANA

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
54 465,43	**468,12**

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



Kismulvegen 185, 5243 FANA

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

Kismulvegen 185, 5243 FANA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 13: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 31.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 86/3/0/0
Adresse: Kismulvegen 185



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

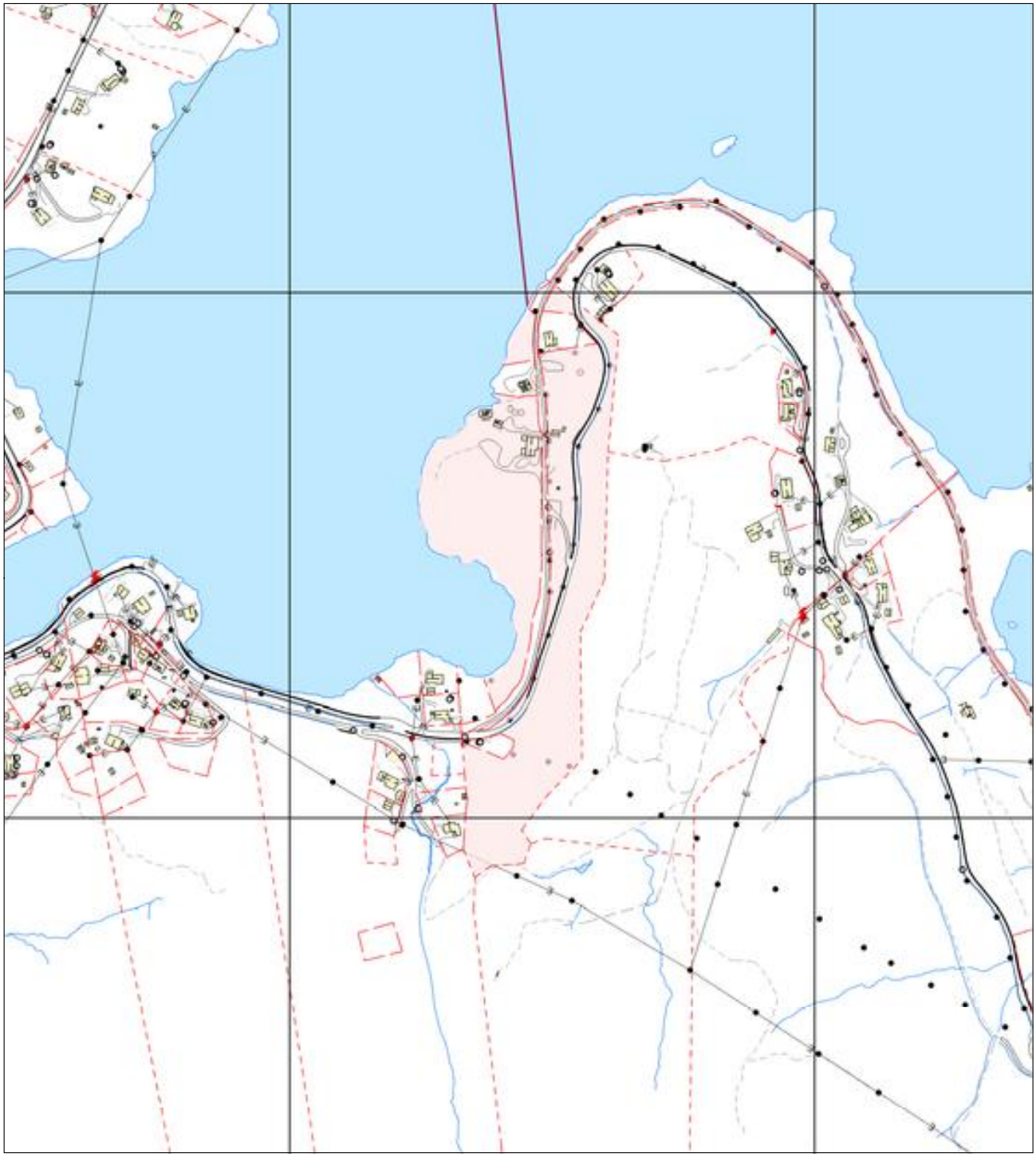
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000
Dato: 30.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 86/3/0/0
Adresse: Kismulvegen 185, 5243 FANA

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



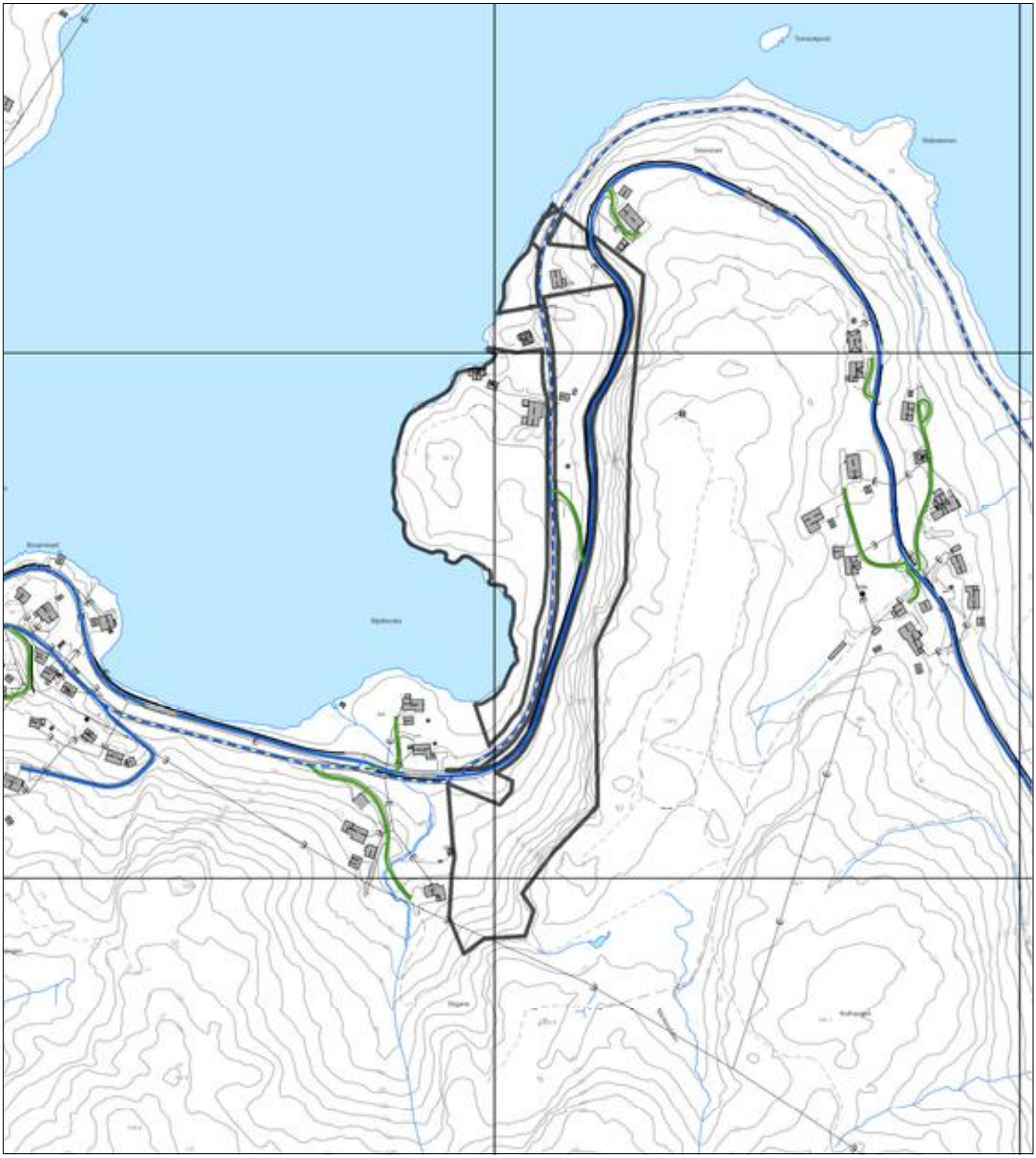
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 30.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 86/3/0/0
Adresse: Kismulvegen 185, 5243 FANA

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 86/3/0/0
Utlistet 31. juli 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger 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
259719045	Grunneiendom	0	Ja	18 743,6 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	0,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Kalandsvatnet	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske jernbanetraséer	0,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_140	Naturmiljø - viltområde	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	50,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4940000	30	FANA. OSBANENS TRASE NESTTUN - KALANDSEID	3	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 31. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

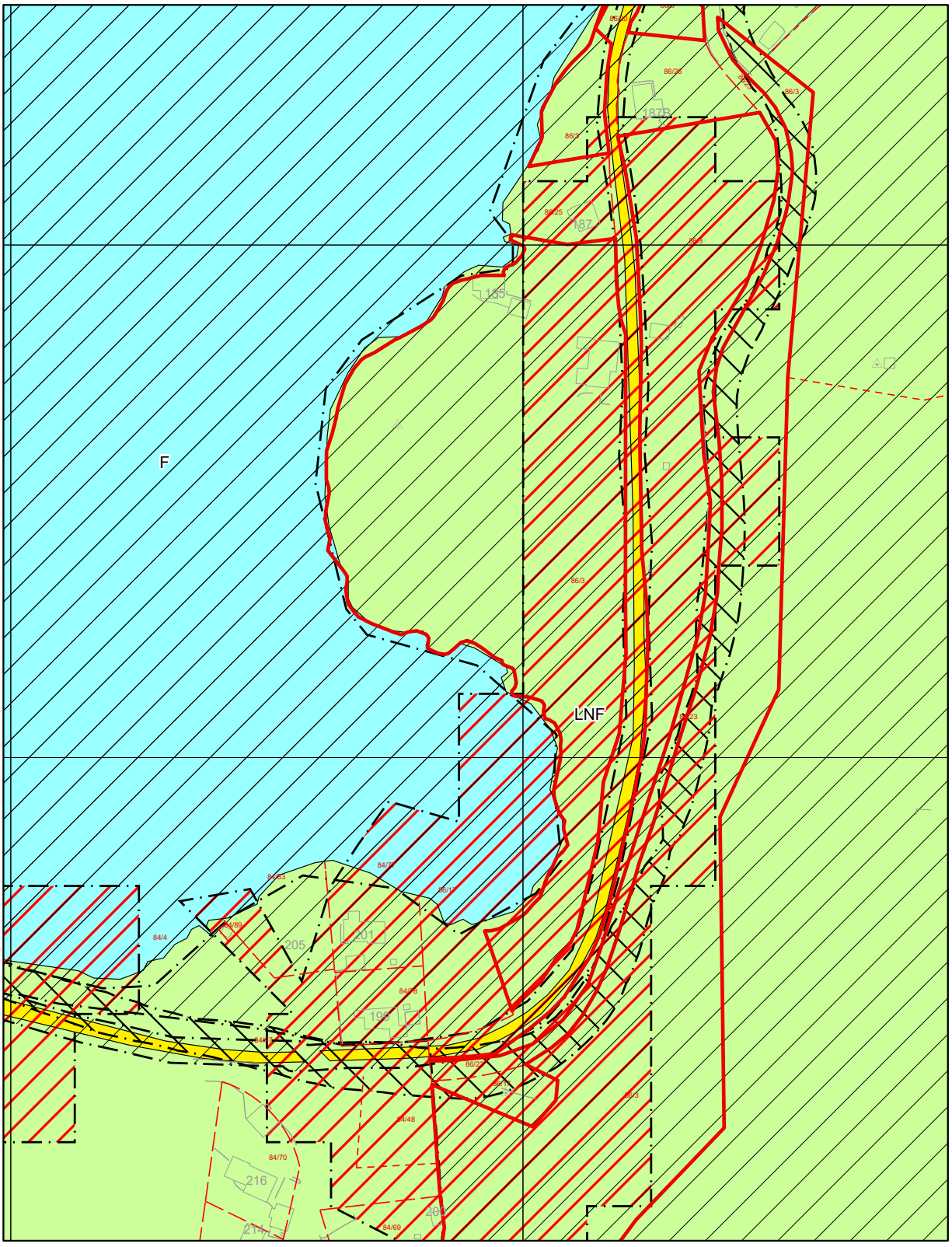
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 31.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 86/3
Adresse: Kismulvegen 185

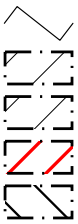
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

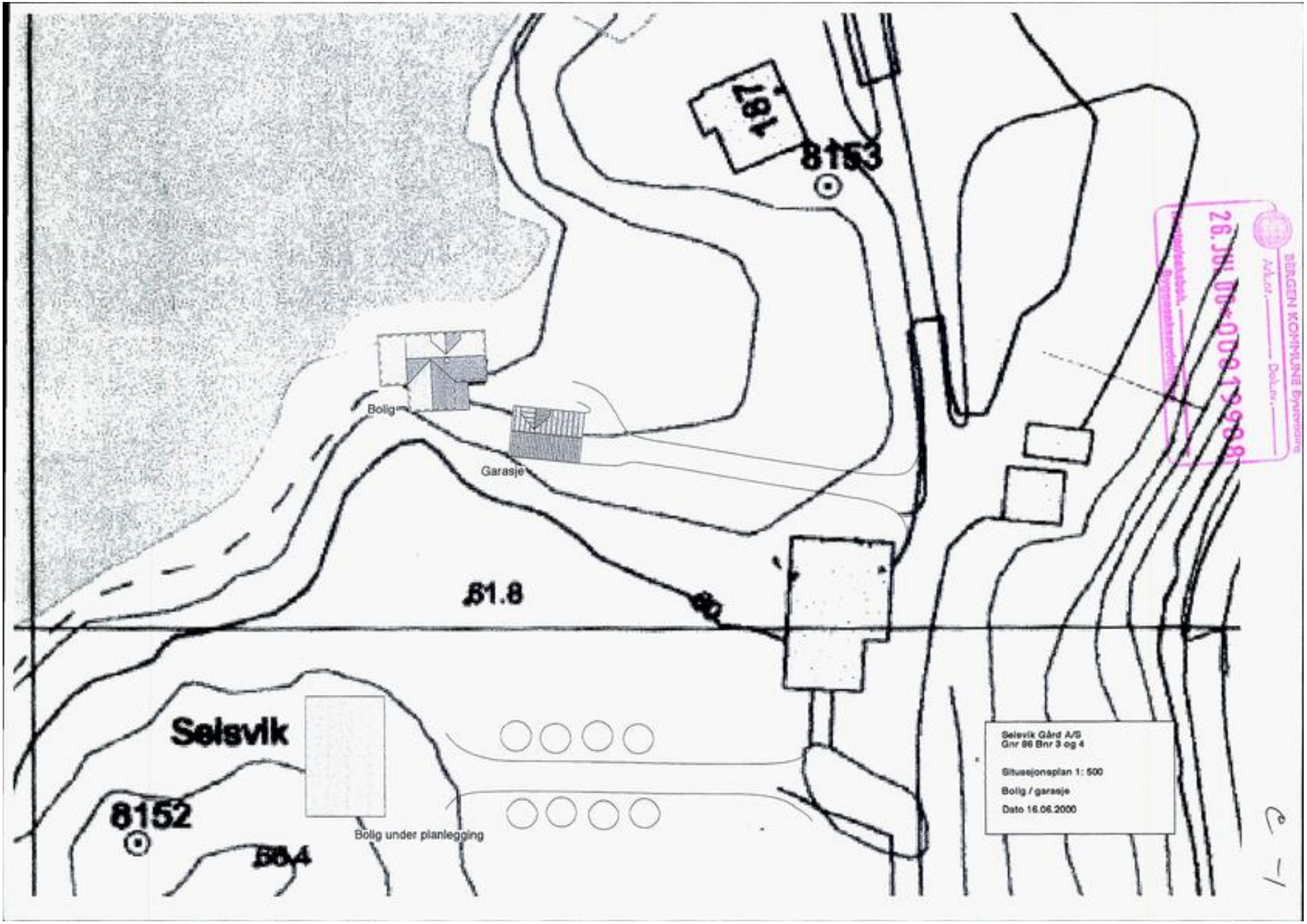
Støysone gul

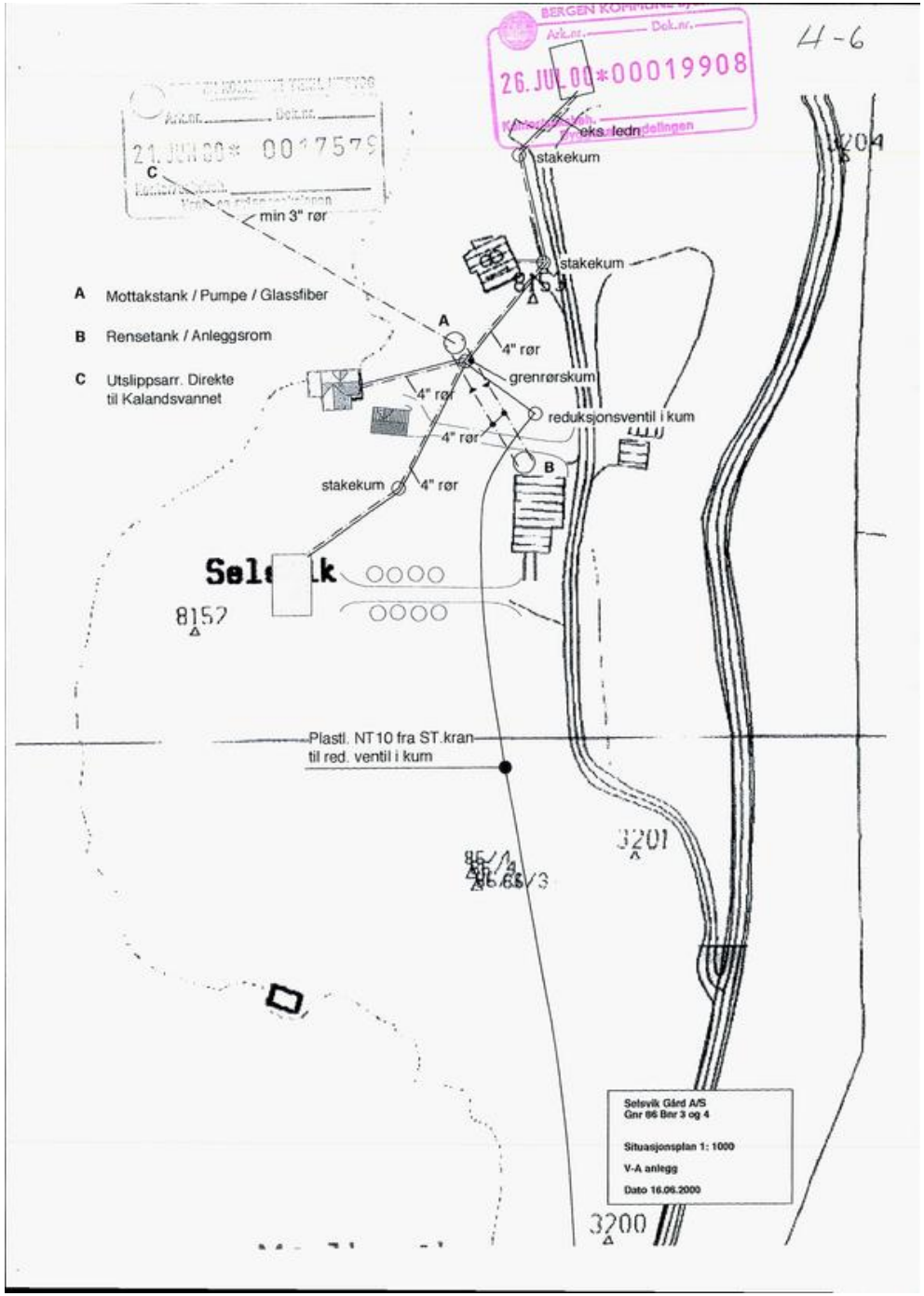
KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

Friluftsområder

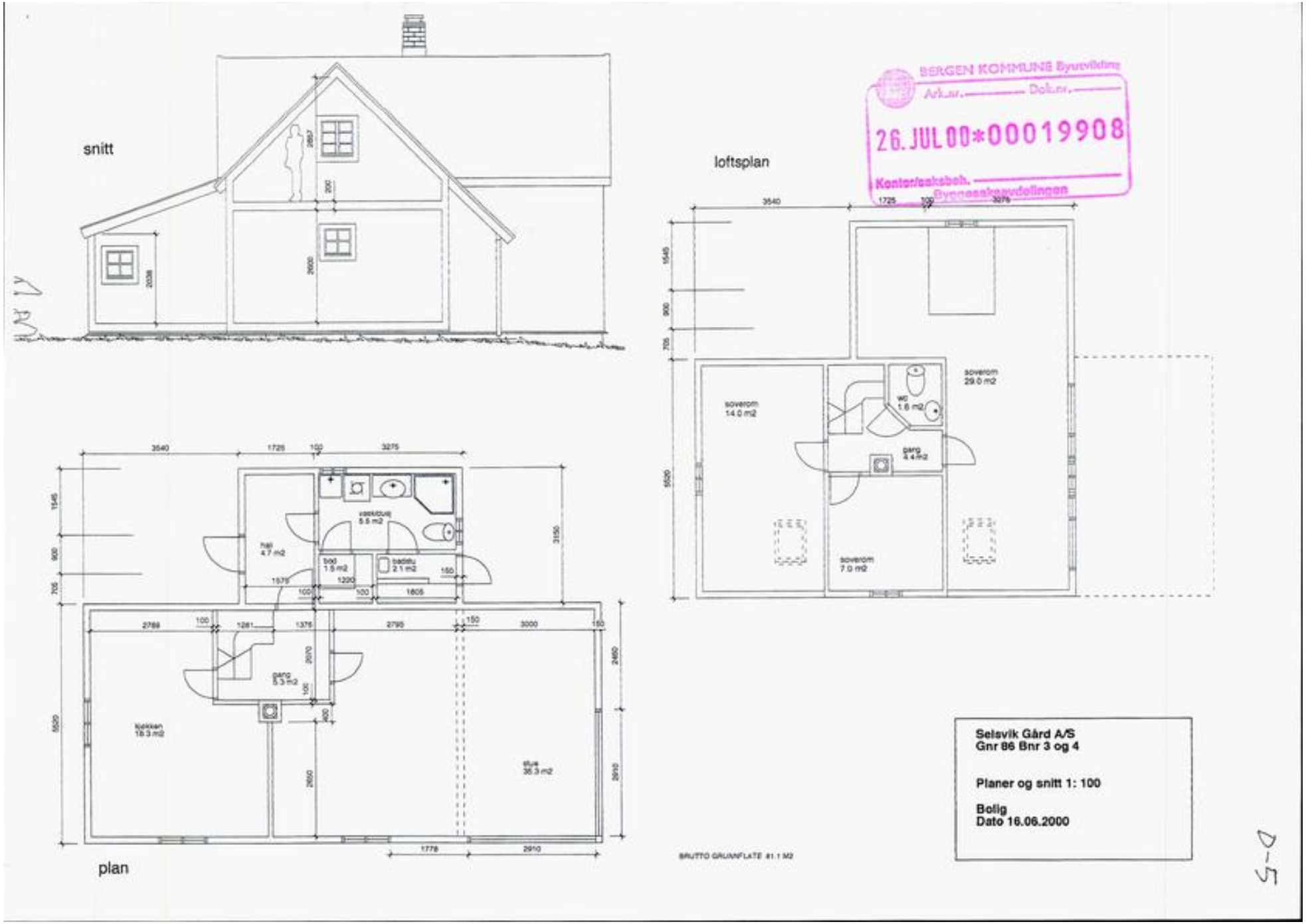

187
8153
Bolig
Garasje
81.8
Selsvik
8152
Bolig under planlegging
B6.4
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Situasjonsplan 1: 500
Bolig / garasje
Dato 16.06.2000
BERGEN KOMMUNE Byarkivet
e -1


4-6
26.JUL.00*00019908
21.JUN.00* 0017579
stakekum
min 3" rør
stakekum
A Mottakstank / Pumpe / Glassfiber
B Rensetank / Anleggsrom
C Utslippsarr. Direkte til Kalandsvannet
4" rør
grenrørskum
reduksjonsventil i kum
4" rør
4" rør
stakekum
4" rør
8152
Plastl. NT10 fra ST.kran til red. ventil i kum
3201
3200
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Situasjonsplan 1: 1000
V-A anlegg
Dato 16.06.2000


fasade mot nord
fasade mot sør
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Fasader 1: 100
Bolig
Dato 16.06.2000
26. JUL 00*00019908
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen
D-6


fasade mot vest
fasade mot øst
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Fasader 1: 100
Bolig
Dato 16.06.2000
BERGEN KOMMUNE BYGNINGSETATEN
Arkiv nr.
Dok.nr.
26.JUL00*00019908
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen
A-4


oppriss mot nord
oppriss mot øst
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Oppriss 1: 100
Bolig
Dato 16.06.2000
26. JUL 00*00019908
Arkiv.
Dok.nr.
Kontorfellesskap
Byggesaksavdelingen
B - 1

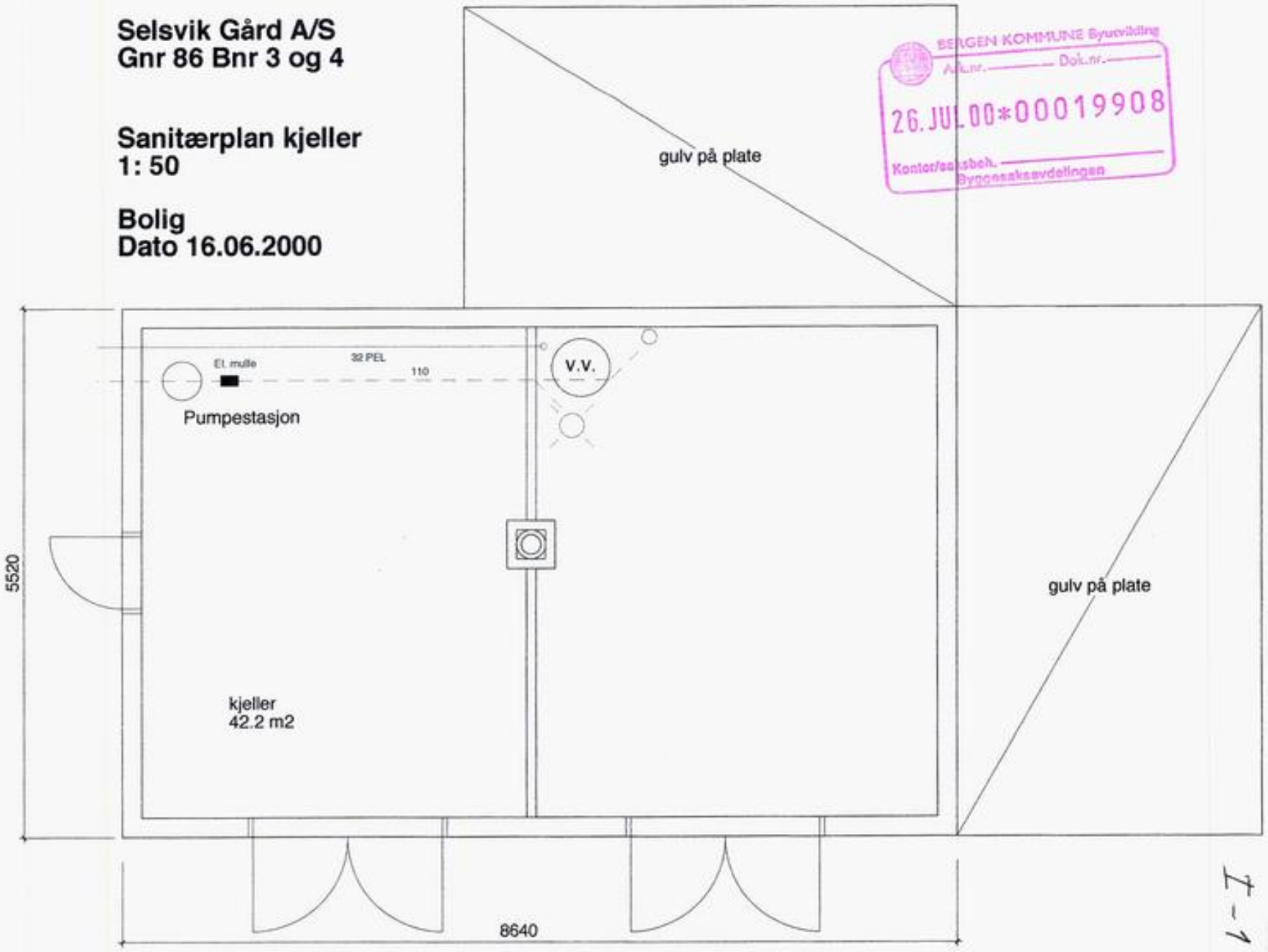

snitt
loftsplan
plan
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
26. JUL 00*00019908
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen
soverom
14.0 m2
soverom
29.0 m2
wc
1.6 m2
gang
4.4 m2
soverom
7.0 m2
vaskerom
5.5 m2
hall
4.7 m2
bod
1.5 m2
badstu
2.1 m2
gang
5.3 m2
kjøkken
18.3 m2
stue
36.3 m2
BRUTTO GRUNNFLATE 81.1 M2
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Planer og snitt 1: 100
Bolig
Dato 16.06.2000
A-5

Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4

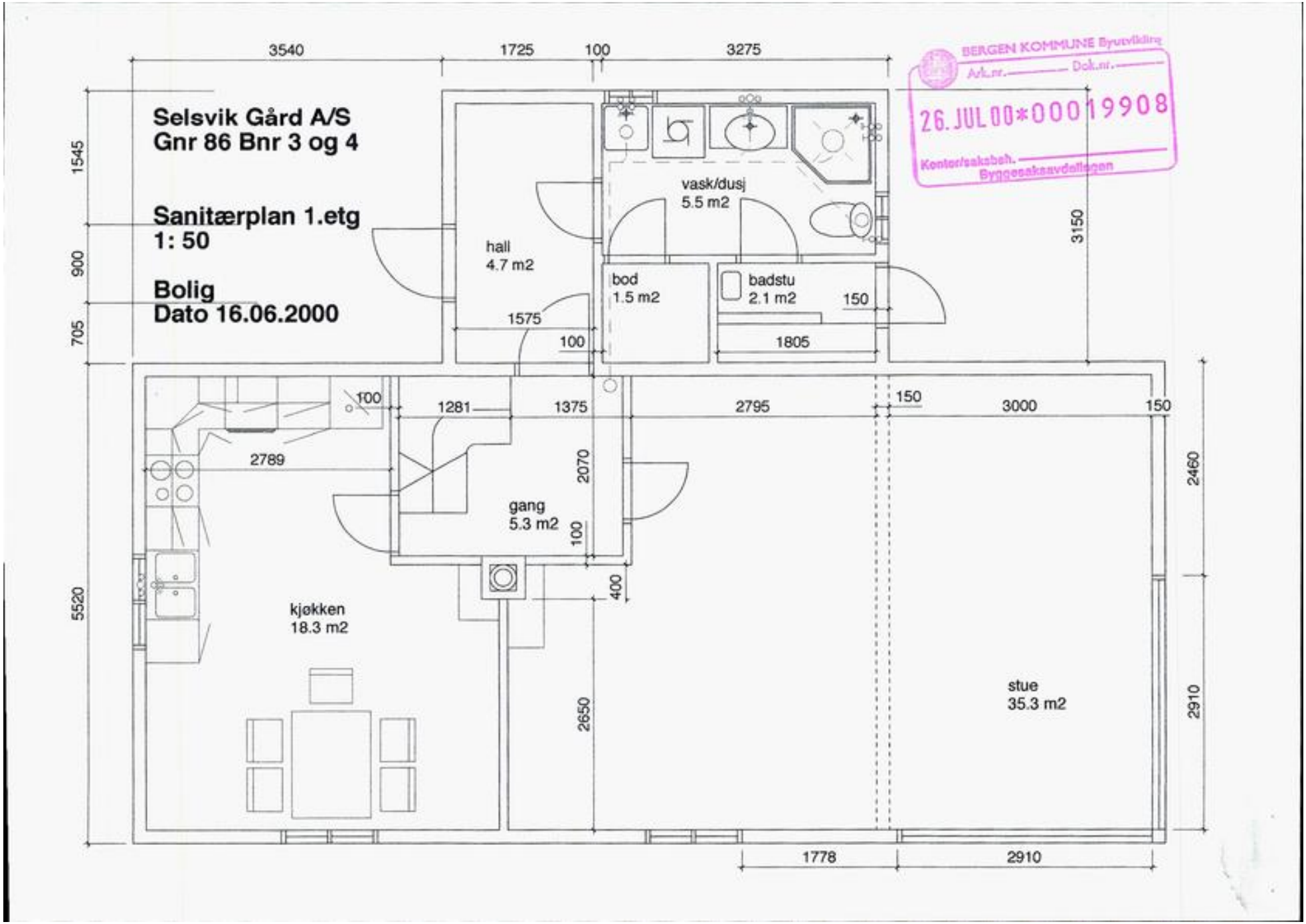
Sanitærplan kjeller
1: 50

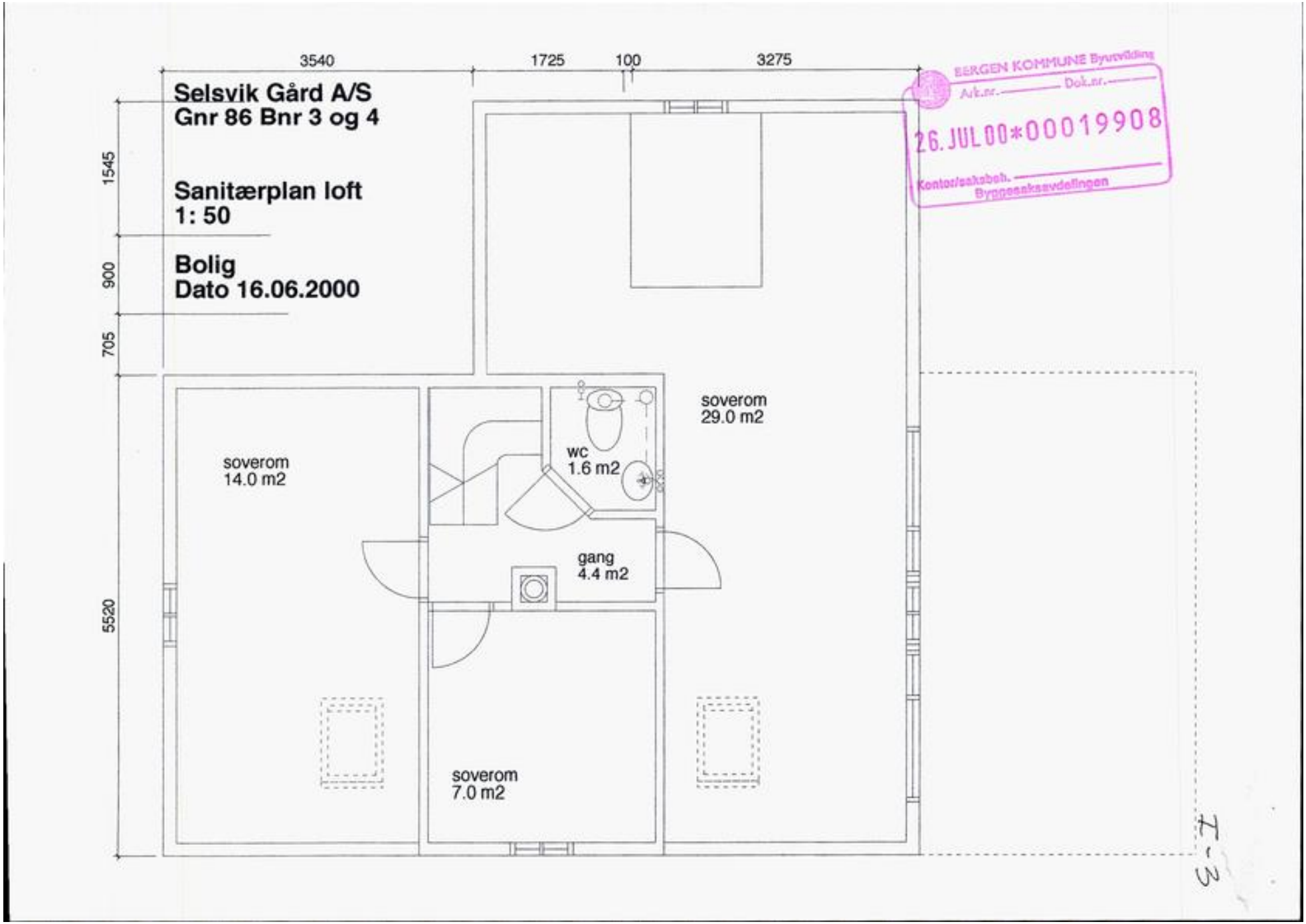
Bolig
Dato 16.06.2000

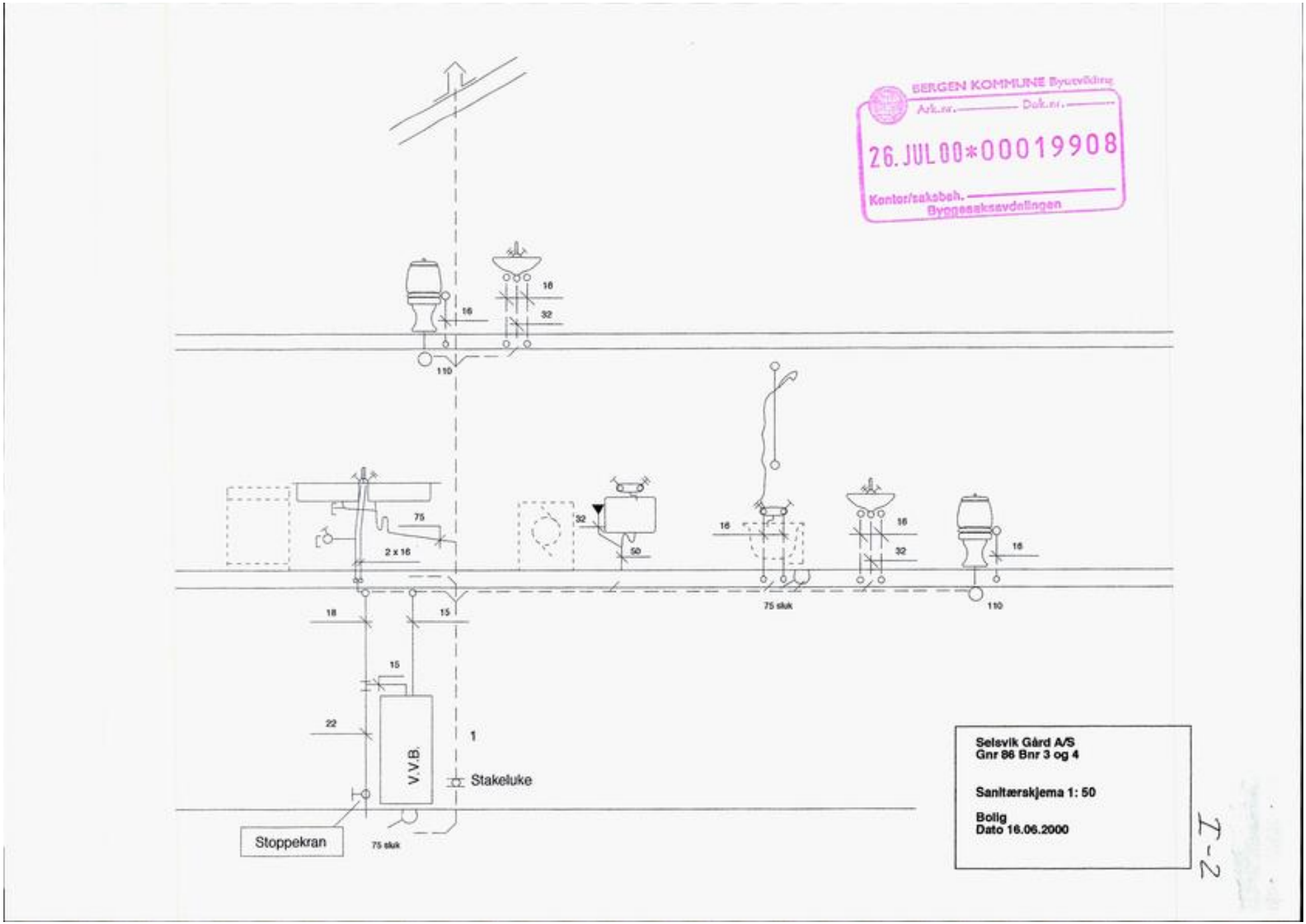
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkivnr. Dok.nr.
26.JUL.00*00019908
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

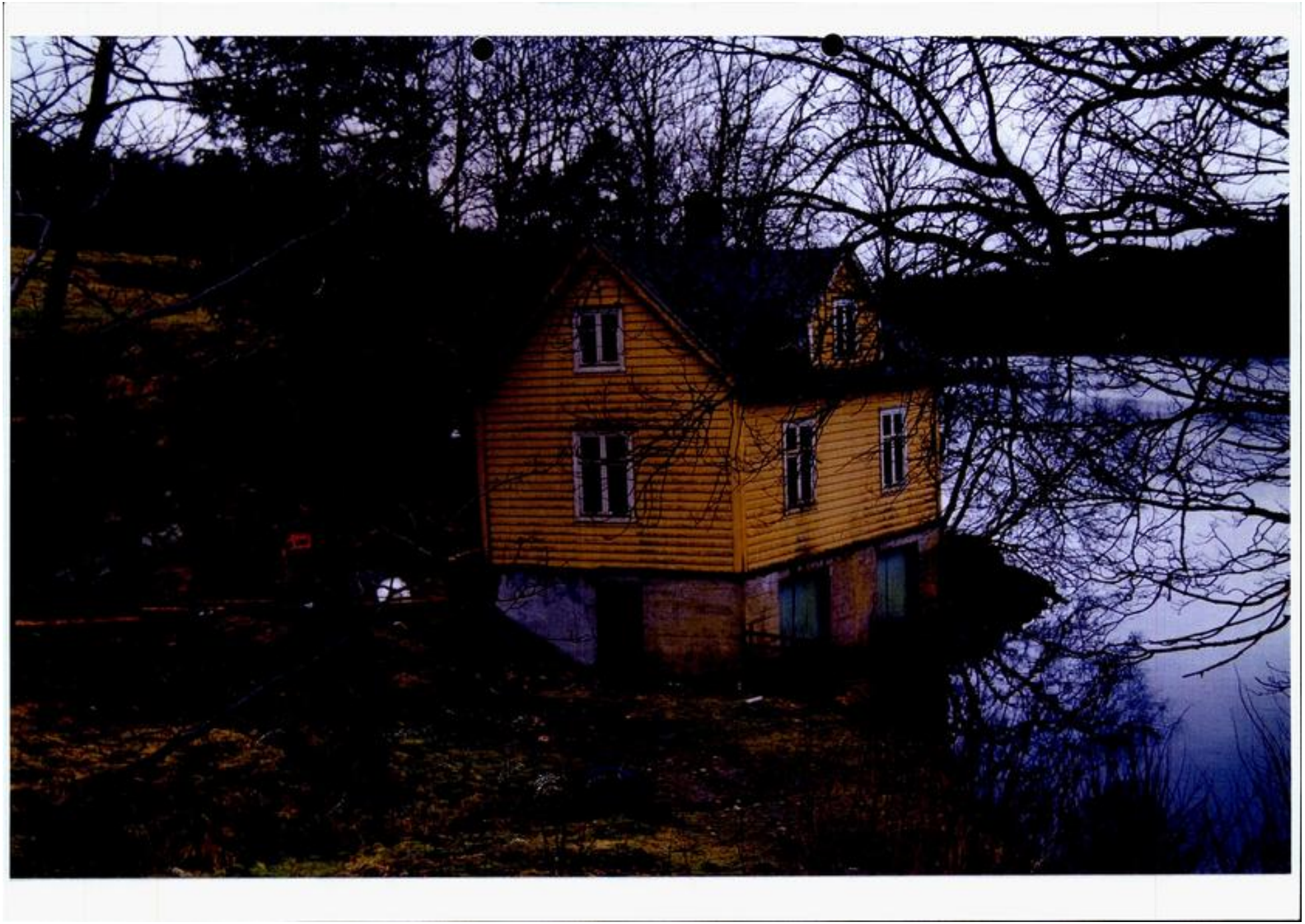


I - 1


Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Sanitærplan 1.etg
1: 50
Bolig
Dato 16.06.2000
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
26.JUL 00*00019908
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen
3540
1725
100
3275
1545
900
705
3150
hall
4.7 m2
vask/dusj
5.5 m2
bod
1.5 m2
badstu
2.1 m2
150
1575
100
1805
100
1281
1375
2795
150
3000
150
2789
2070
gang
5.3 m2
100
400
2460
5520
kjøkken
18.3 m2
2650
stue
35.3 m2
2910
1778
2910

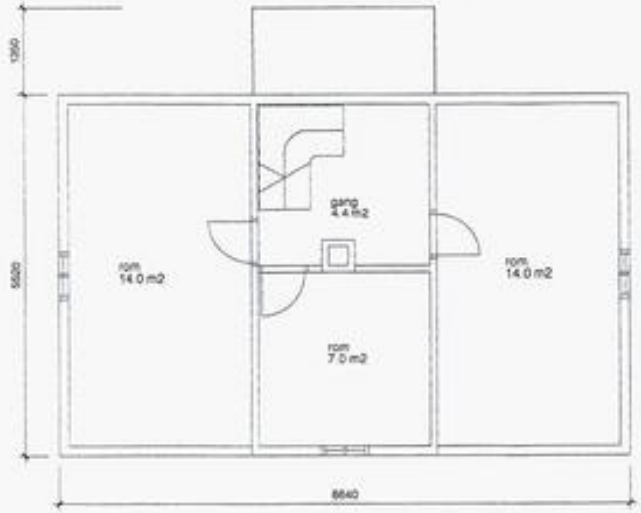

Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Sanitærplan loft
1: 50
Bolig
Dato 16.06.2000
3540
1725
100
3275
1545
900
705
5520
soverom
14.0 m2
wc
1.6 m2
soverom
29.0 m2
gang
4.4 m2
soverom
7.0 m2
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr.
Dok.nr.
26. JUL 00*00019908
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen
T-3


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
26. JUL 00*00019908
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen
16
32
110
75
2 x 16
32
50
16
16
32
16
75 sluk
110
18
15
15
22
V.V.B.
1
Stakeluke
Stoppekran
75 sluk
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Sanitærskjema 1: 50
Bolig
Dato 16.06.2000
T-2

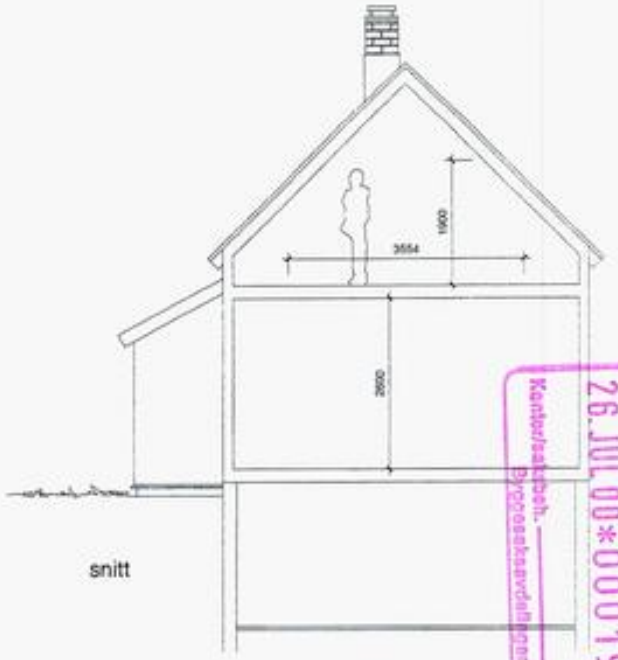


Ark.nr.
Dok.nr.
26. JUL 00*00019908
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen
D-3
Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4
Fasader eksisterende 1: 100
Bolig
Dato 16.06.2000
fasade mot øst
fasade mot nord

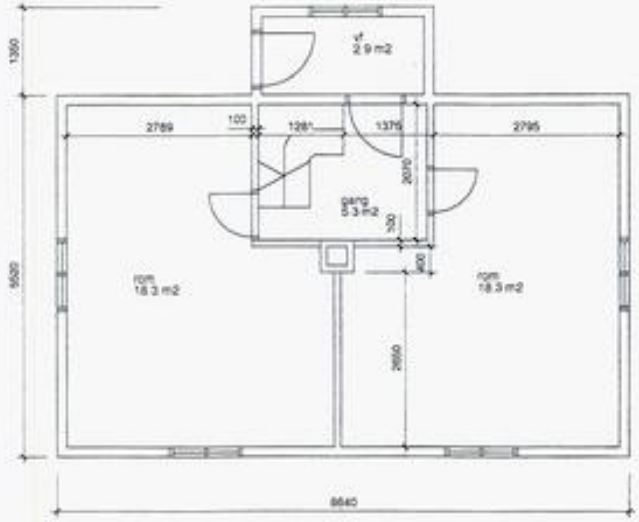
loftsplan



snitt



hovedplan



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr.
Dokm.
26. JUL 00*00019908
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

Selsvik Gård A/S
Gnr 86 Bnr 3 og 4

Planer/snitt eksisterende 1: 100

Bolig
Dato 16.06.2000

D - 2

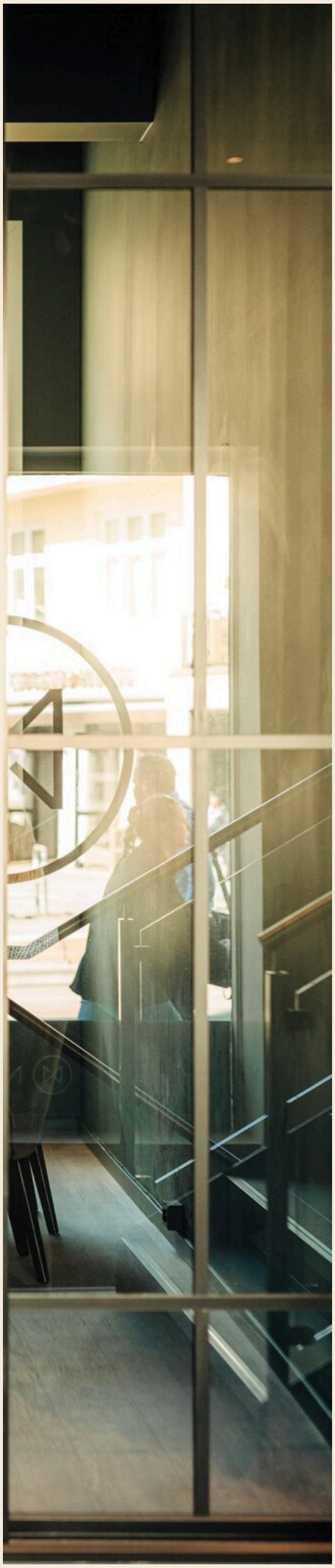
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

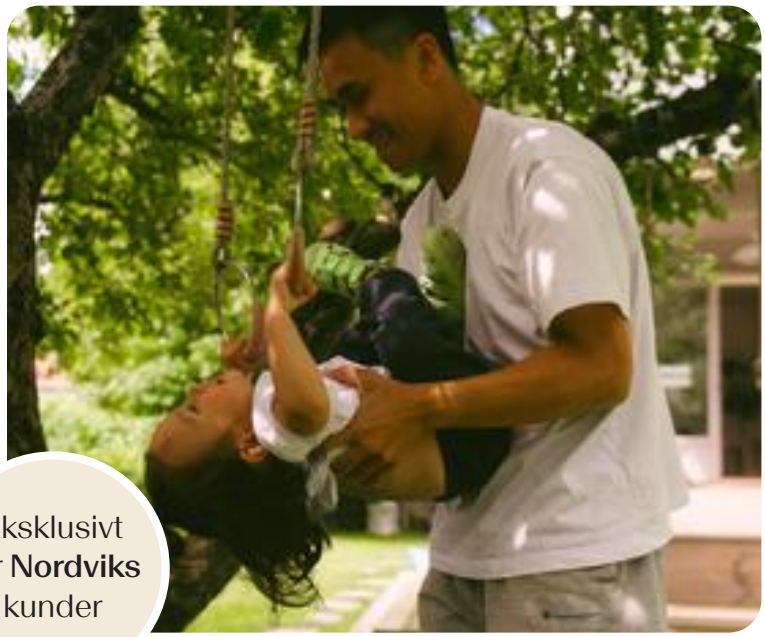


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0103/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kismulvegen 185 5243 FANA
Matrikkel: Gnr 86, bnr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lene Hærum

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
l.herum@nordvikbolig.no
928 85 407