NORDVIK

# Roald Amundsens vei 97

4 soverom | 247 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Roald Amundsens vei 97

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 35 | Om boligen |
| 44 | Nabolagsprofil |
| 45 | Tilstandsrapport |
| 91 | Egenerklæringsskjema |
| 99 | Andre vedlegg |
| 113 | Kontaktinfo |
| 116 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 119 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 120 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.06.2026









# Nøkkelinformasjon

Sjelden anledning for salg! Innholdsrik enebolig over 4 plan m/hybel, dobbelgarasje, hage & utestue! Vakker utsikt.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **9 900 000,-** |
| Omkostninger | **248 590,-** |
| Totalpris | **10 148 590,-** |
| BRA-i | **247 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1934** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

En mulighet som sjeldent kommer for salg, omgitt av vakre, japanske kirsebærtrær i et særs ettertraktet boligområde. En svært romslig enebolig med stort potensiale for videreutvikling og en innholdsrik planløsning fordelt over 3 plan + loft. Her bor du i et attraktivt og særs sentralt område med kort avstand til "alt" du skulle behøve i hverdagen.

- Nydelig opparbeidet og skjermet tomt med terrasseareal, hage og hagestue
- Hybel i 2. etasje som kan betjene deler av ditt boliglån
- Romslig underetasje med potensiale
- Svært mye lagring i innvendige boder samt loft
- Dobbelgarasje samt parkeringsmulighet på egen tomt

- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- 7 min gange til busstopp m/3 linjer samt bybanens linje 1
- Nærhet til nydelige turmuligheter

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



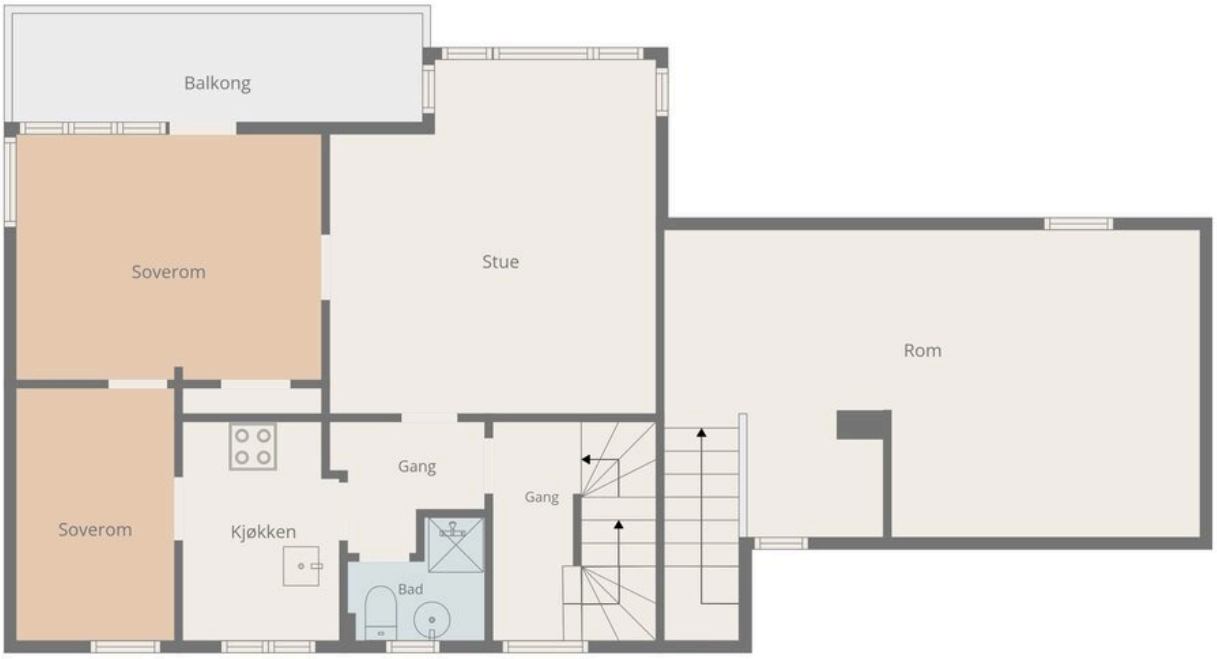


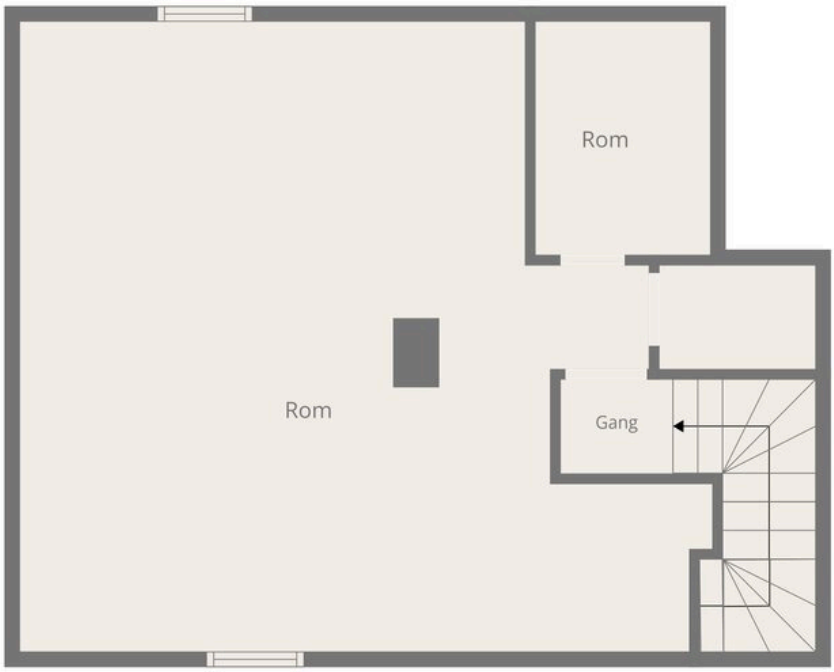


**1. Etasje**
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm




**3. Etasje**
BRA-i: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm














Life happens






Life happens here


Life happens here


PAUL KANSON
































QUIET
CONFIDENCE
Danish Design






























ALEX
REFILL
BILTEMA






97











# 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**
32-0308/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN
Gnr 160, bnr 362 (ideell andel 1/1)  i Bergen kommune

**Selger**
Asbjørg Brugger Vollen

**Kjøpesum og omkostninger**
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
268 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 168 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med 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**
1934

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 247 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/trapperom, entré/stue/kjøkken, mellomgang, bad, toalettrom, soverom, vaskekjeller og verksted/kjellerrom
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Felles entré/gang/trapperom, entré/gang, soverom/trapperom, soverom, stue, spisestue og kjøkken
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 38 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Felles gang/trapperom, entré/gang, bad, soverom, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Trapperom, bod, bod, tørkeloft og hems. Rommene er ikke målbare pga. takhøyde.
Total BRA: 9 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Garasje med to biloppstillingsplasser
Total BRA: 30 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Hagestue
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

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 stue i 1-etg er 2,36 m - 2,38 m.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i deler av u-etg er under 2,20 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer på soverom i hybeldel tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Hems:
Hems er ikke målbar pga takhøyde. Gulvareal i hems er 27 m² inkl. trappeåpning.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger. Rominndeling er endret ihht. opprinnelig plantegning. Det foreligger ikke dokumenter som tilsier at det er søkt om innredning av hybel i u-etg. Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

**Parkering**
Parkering i dobbelgarasje samt biloppstillingsplass på egen tomt.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Utbedret tak
- Skiftet en del vinduer
- Pusset opp 2. etasje inkl. kjøkken
- Tilbygg er nymalt

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Lindås rør & sanitær as Rehabilitering bad 2025

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Blikkenslager Øen Skiftet takstein, skiftet sperr og skiftet takvinduer 2025

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Star Elektro ,oppgradert det elektriske og montert nye stikk og lamper 2025

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Huset ble bygget på i 1939 - har ikke den ringeste ide om hvem som utførte arbeidet.

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)
- Ja
Beskriv:
- Det er fuktutslag i kjeller

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Det er sprekk i mur i krypkjeller

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
Beskriv:
- Har observert sølvkre en sjelden gang - det er spor etter mit i trapp

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv:
- 3 roms leilighet i øverste etasje

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Takst av 1997

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Trond Bertelsen

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Gesims av trekledning. Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer. Noen vinduer har enkle glass i trekarmer. Fire Velux takvinduer. Nyere takvinduer har isolerglass i hvite pvc-karmer.
- Etasjeskille av trebjelkelag.
- Gulv mot grunn i betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vinduer utvendig
- Vestvendt altan med utgang fra soverom i 2. etasje
- Rom under terreng
- Vaskekjeller
- Bad i underetasje
- Ventilasjon på bad i 2. etasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig taktekking
- Nedløp og beslag
- Utvendig veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkoner
- Vestvendt altan med utgang fra soverom
- Eldre overflater innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Avtrekk på kjøkken i underetasje
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad i underetasje
- Overflater vegger og himling på bad 1. etasje
- Overflater gulv på bad 1. etasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad 1. etasje
- Overflater vegger og himling på bad 2. etasje
- Overflater gulv på bad 2. etasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 2. etasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad 2. etasje
- Laminatgulv på kjøkken 2. etasje

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil over peis

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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**
Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
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/gang og på bad i 1. etasje
- Stråleovn på bad i underetasje og 2. etasje
- Varmepumpe i stue i 1. etasje
- Peis i spisestue og stue i 1. etasje

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 25 436,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 25 436,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

**Eiendomsskatt**
Kr 9 383,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 9 383,- for inneværende år.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 888 133,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 552 531,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Sparebank1
Polisenr: 1852820

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 558 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed, diverse prydbusker og beplantning samt biloppstillingsplass.

I kart er eiendommen tegnet inn med røde, stiplede linjer, noe som indikerer sikker grensekvalitet.

**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**
Eiendommen har en særs attraktiv og sentral beliggenheten, med tilnærmet alt du skulle trenge av fasiliteter samt et bredt utvalg av arbeidsplasser, barnehager, skoler og butikker i nærheten. Ønsker du et enda bedre utvalg tar bybanen deg til sentrum på cirka 12 minutter.

Kollektivtilbud:
Det nærmeste bybanestoppet ligger ved Brann Stadion, og ligger bare 7 minutter gange fra boligen. Bybanen har hyppige avganger, og tar deg enten til sentrum eller mot Lagunen og Flesland. Nærmeste busstopp "Fageråsen" ligger 7 minutters gange unna, hvor linje 5, 49 og 934 går.

Servicetilbud:
Bunnpris Hope ligger bare en liten gåtur fra boligen, og Rema 1000 på Wergeland ligger innenfor kort gangavstand, som for øvrig også er søndagsåpen. På Wergeland finner du også Sats. I nærområdet finner du blant annet iSushi og Pizzabakeren, noe som gjør kokkeleringen særs enkel. Ellers ligger Sletten senter bare en kort bybanetur unna, hvor du finner et godt utvalg av servicetilbud.

Turmuligheter:
For den aktive kan det være kjekt å vite at Rautjern og Nymark idrettsanlegg ligger innenfor kort rekkevidde. Her er det blant annet fotballbane. Det er ellers fine turområder i Leaparken og rundt Storetveit eller Tveitevannet. Ønsker du en tur i fjellet, er det ikke langt til foten av Ulriken, hvor du på toppen også kan gå videre over vidden.

Skoler og barnehager:
0.4 km - Kidsa Inndalen
0.5 km - Birken barnehage
0.5 km - Årstad Brannstasjon barnehage
0.3 km - Fridalen skole
0.7 km - daVinci Montessoriskole
1.2 km - Landås skole
0.7 km - NTG-U Bergen
1.1 km - Gimle Oppveksttun
0.5 km - Langhaugen videregående skole

Det er også kort avstand til Haukeland sykehus, Haraldsplass, Odontologisk institutt og Lærerhøyskolen. I tillegg finner du Høyskolen på Kronstad en kort gå- eller bybanetur unna.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.03.1935. Denne gjelder oppføring av 2 etasjes trebygning.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:
- Attest for oppføring garasje, datert 24.06.1952.
- Attest for tilbygning i én etasje på ca. 50 m², datert 11.09.1939.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Iht. deklarasjon datert 28.11.1948 er eier av eiendommen pliktet til å kun benytte garasjen for private personbiler tilhørende husets beboere. Garasjen skal ikke benyttes til utleie eller i forretningsøyemed. Hvis denne betingelsen ikke overholdes, har bygningsrådet rett til å forlange garasjen fjernet på eiers bekostning.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Deler av kjøkken i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som soverom jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Gangen i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som barneværelse jf. byggetegninger, og det er satt inn en trapp som ikke fremkommer på byggetegningene.
- Deler av bad i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som gang jf. byggetegninger.
- Soverom i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som vedbod jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Megler har ikke lykkes i å finne opprinnelige byggetegninger for loftsetasjen.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås, datert 15.01.1996, avsatt til boligområde.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Minde-Nymark - berøringsgrad 100 %
- Faresone - luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 100 %

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid 65880000 - Årstad. Gnr 160 bnr 397 mfl., Schweigårds vei. Saksnr: BYGG-2026/12412 - Schweigårds vei 53 (55 og 22), nybygg av 3 leilighetsbygg, riving eksisterende bygg. Det er søkt om riving av eksisterende boliger og garasjer, og oppføring av tre nye leilighetsbygg med totalt 31 enheter og felles garasjeanlegg.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Tinglyst 16.11.1934 - Dokumentnr: 906409 - Bestemmelse om veg
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 22.01.1935 - Dokumentnr: 910542 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 01.02.1949 - Dokumentnr: 902 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om benyttelse
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 14.03.1983 - Dokumentnr: 6425 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Gnr. 160, bnr. 360
Roald Amundsens vei 95 har tillatelse til å tilknytte 1 stk kloakkavløp til kum på byggmester Nils Dahles eiendom

hvor Roald Amundsens vei 97 går gjennom, samt 5/4" kobber vannledning. Byggmester Nils Dahle forplikter seg samtidig til alt vedlikehold og alle økonomiske forpliktelser fra og med denne kum er eierne av Roald Amundsens vei 97 helt uvedkommende, og er byggmester Nils Dahles hele og fulle ansvar.

TInglyst 16.11.1934 - Dokumentnr: 906406 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i:  Knr:4601 Gnr:160 Bnr:360 Snr:1-30
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

**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**
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 163 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 260 600,- 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 3. juni 2026

**Ansvarlig megler**
Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46970631

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

**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).

# Roald Amundsens vei 97

Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Fridalen skole (1-7 kl.)**<br>466 elever, 42 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| **daVinci Montessoriskole (1-10 ...**<br>108 elever, 4 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **Landås skole (1-7 kl.)**<br>454 elever, 31 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **NTG-U Bergen (8-10 kl.)**<br>129 elever, 8 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **Gimle Oppvekstun (8-10 kl.)**<br>581 elever, 44 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| **Langhaugen videregående skole**<br>567 elever, 21 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **NTG Brann Stadion** | 8 min |

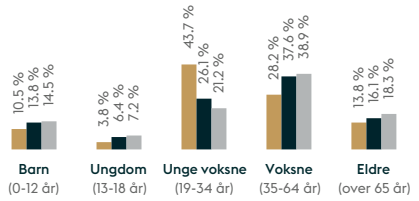
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Brann stadion**<br>Linje 1 | 7 min<br>0.5 km |
| **Fageråsen**<br>Linje 5, 49, 934 | 7 min<br>0.6 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 9 min<br>3.9 km |
| **Bergen Flesland** | 18 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kidsa Inndalen (1-5 år)**<br>31 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Birken barnehage (1-5 år)**<br>18 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Årstad Brannstasjon barnehage ...**<br>119 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Minde | 1 171 | 770 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 66/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Fridalen skole | 3 min |
| Langhaugen skole | 7 min |
| SATS Wergeland | 7 min |
| Feel24 Landås | 14 min |

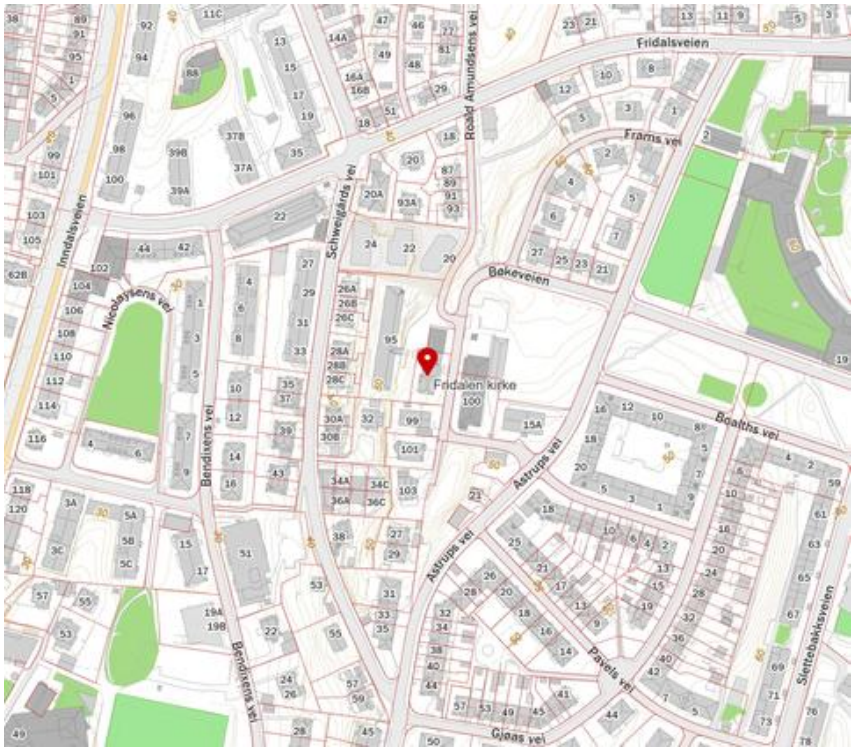
*«Sentralt, rolig og trivelig.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 81/100




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 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig
Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 362

**Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 247 m²**



**Befaringsdato:** 20.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2683 **Eiendomsverdi ref nr:** FD1773

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

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

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

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

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 tømrer firmaer 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 9600 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over tre plan + loft. Bygget i 1934, tilbygd i 1939.
Nord/øst/vestvendt terrasse på 32,5 m² v/boligens inngangsparti.
Vestvendt altan på 5,8 m² med utgang fra soverom i 1-etg.
Vestvendt altan på 8 m² med utgang fra soverom i 2-etg.
Tilhørende garasje med to biloppstillingsplasser og hagestue på eiendommen.
Boligen består av hovedleilighet i 1-etg på 101 m², leilighet i 2-etg på 52 m² og hybel i u-etg på 29 m², samt trapperom, vaskekjeller, verksted/kjellerrom, tørkeloft og hems etc. Leilighet i 2-etg er utleid for kr 12000,- pr mnd og hybel i u-etg er ikke utleid. Boligen er registrert som "Enebolig m/ hybel/sokkelleil." i eiendomsregisteret og er registrert med to boenheter.

Eiendommen ble etablert 16.11.1934 og har gnr. 160 og bnr. 362 i Bergen kommune. Boligen ble oppført samme år og går over tre plan + loft-etg. Taket er et valmtak tekket med skifer.

Nåværende eier kjøpte eiendommen i 1997 (tinglysningsdato 26.03.1997). Det er gjennomført en rekke oppgraderinger etter overtakelsen, utført over tid. Det vises til de enkelte punktene i rapporten for nærmere beskrivelse av utførte tiltak.

Boligen har flere eldre bygningsdeler, og det må påregnes betydelige påkostninger både innvendig og utvendig. Det er avdekket flere avvik i rapporten hvor det anbefales oppgraderinger og eventuelle utbedringer. Se de enkelte punktene for detaljer og foreslåtte 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 1934 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 huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

## Enebolig

UTVENDIG Gå til side

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

Taktekking er av eldre årgang. Tak mot vest på eldre del ble fornyet med ny papp og lekter høsten 1993, eldre skiferstein ble lagt tilbake igjen. Tak ble delvis utbedret og ble skiftet en del lekter etter stormen Amy i oktober 2025. Det ble lagt nytt takbelegg over karnapp og utspring. Arbeidet ble utført i 2026 av Blikkenslager Øen AS. Renner, nedløp og beslag er av eldre årgang. Det er snøfangere på deler av taket.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

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

Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang. Enkelte kledningsborc er skiftet v/behov. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/malt.

Vinduer og dører:
Isolerglass i trekarmer. Noen vinduer har enkle glass i trekarmer. Fire Velux takvinduer. Nyere takvinduer har isolerglass i hvite pvc karmer.
Ytterdør u-etg: Malt dørblad.
Ytterdører 1-etg: Malte tredører med felt av cotswoldglass. Dørene har Yale Doorman kodelås.
Altandør 1-etg: Malt tredør med felt av isolerglass.
Altandør 2-etg: Malt tredør.

Vinder i kjellerdel er av eldre årgang. Ett vindu i trapperom ble skiftet i 1972 og badevindu i 2-etg ble skiftet i 1995. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra 1982. Ett takvindu er fra begynnelsen av 2000-tallet. Tre takvinduer og to soveromsvinduer er skiftet i 2025/2026 (TG 0). Disse vinduene har ingen slitasje. Ett vindu i hybel i u-etg ble skiftet i 2016 /2017 og ett soveromsvindu i pvc karmer i 1-etg ble skiftet i 2023 (produksjonsår: 2017). Ytterdører i 1-etg ble skiftet i 1992. Ytterdør i u-etg og altandør i 2-etg ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Altandør i 1-etg ble skiftet i 1982.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, skifer, furubord.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt panel, teglstein.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Overflatene er hovedsakelig oppusset i tidsperioden 2000 - 2025. Flere overflater i 2-etg ble oppusset i 2025.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg, hvorav hoveddel har skyvedørsfronter.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe, 2 stk).
Ildsted i stue i 2-etg. Peisovn med glassfront. Produsent: Andersen. Fra 2007.
Ildsted i spisestue i 1-etg. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra begynnelsen av 1990-tallet.
Ildsted i stue i 1-etg. Eldre olje/vedovn. Produsent: Jøtul.
Feieluker er plassert i loft-etg. Sotluke er plassert i u-etg.

Innvendige trapper:
Malte trapper med lukkede trinn. Vinylbelegg i trappetrinn mellom 1 -etg og 2-etg (Fra begynnelsen av 2000-tallet).
Furutrinn i trapp mellom 1-etg - hems. Trapp mellom 1-etg - hems har åpne trinn.

# Beskrivelse av eiendommen

Trappene er av eldre årgang. Trapp mellom 1-etg - hems ble montert på begynnelsen av 2000-tallet.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte), malte profilerte tredører.
Skyvedør med glassfelt mellom entre/gang - stue i 1-etg.

Ny innerdør til ett soverom i 2-etg i 2025. Innerdører i 1-etg og 2-etg ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Det er eldre innerdører i u-etg.

## VÅTROM

Gå til side

Bad u-etg. Areal: 2,1 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie/baderomsplater/malt mur på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Stålvask, speilskap og belysning, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.
Badet har eldre støpejernsluk.

Bad 1-etg. Areal: 7 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/or panel på vegger, panel m/led spotlights i himling. Malt platekledning på vegger i nisje.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, badekar, innebygd nisje med korgsystem.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i ca 2000. Arbeidet ble utført av fagfolk.
Dokumentasjon foreligger ikke. Nye led spotlights i himling i 2024.

Bad 2-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/baderomsplater på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement, toalett, dusjgarnityr.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Badet ble delvis modernisert i 2025. Arbeidet ble utført av fagfolk.
Rørleggerarbeid ble utført av Schmidt Rør AS. Badet fremstår som enkelt og ufagmessig oppgradert og generell oppgradering og utbedringer må påregnes.

## KJØKKEN

Gå til side

U-etg. Åpen entre/stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 17 m². Ny kjøkkeninnredning i 2016.
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp, 29 cm bredde.

1-etg. Areal: 15,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.
Flislaminat på gulv, malt mur/malt tapet på vegger, takplater/malt platekledning i himling.

Bolett kjøkkeninnredning med profilerte bjørke fronter. Ett vitrineskap med glassfront.
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Buet plate i børstet stål over platetopp og vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux). Fra 2023.
- Microbølgeovn (AEG Electrolux).

Medfølgende hvitevarer:
- Side by side kjøleskap/frys med vanndispenser.

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

Nytt blandebatteri/kran er montert i 2026.

2-etg. Areal: 5,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2025.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. To fronter i frostet glass.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

## SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom u-etg. Areal: 1,4 m².
Malte keramiske fliser på gulv, malt mur/malt panel på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Toalett.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Toalettrom fremstår med eldre standard.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i vaskekjeller.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank i mellomgang i u-etg. Volum: 287 liter.
Produksjonsår: 2007. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i kjøkkenskap i 2-etg. Volum: 110 liter.
Produksjonsår: 2025. Produsent: Oso Hotwater.

Ventilasjon:
Bad i u-etg har naturlig avtrekk, bad i 1-etg har el.avtrekksventil og bad i 2-etg mangler avtrekk. Ventilator på kjøkken i u-etg har kullfilter, ventilatorrør på kjøkken i 1-etg går ut igjennom yttervegg og ventilatorrør på kjøkken i 2-etg går inn i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventil i badevindu i 1-etg og luftemulighet v/åpning av vinduer, altandører og ytterdør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/trapperom i u-etg (2 skap).
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilbryter, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning (3 stk), jordfeilbryter.
Hovedsikring på 50 ampere, 40 ampere og 25 ampere.

Kurser.

# Beskrivelse av eiendommen

25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 7 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 2 stk.
10 ampere. 6 stk.

Inntaksikring på 3 x 60 ampere er plassert i sikringsboks ved siden av sikringsskap (skrusikringer).
Nye strømmålere i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i entre/gang, stue og bad i 1-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Eldre spotlights er av type halogen. Led spotlights på bad i 1-etg.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang og på bad i 1-etg.
Stråleovn på bad i u-etg og på bad i 2-etg.
Varmepumpe med uttak i stue i 1-etg. Produsent: Toshiba. Fra 2009.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til tre biler + garasje. For øvrig er det parkering i offentlig vei.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er endret ihht. opprinnelig plantegning.
Det foreligger ikke dokumenter som tilsier at det er søkt om innredning av hybel i u-etg.
Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

Tiltak: Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom bodarealet skal brukes som boligformål, bør det sendes søknad til kommunen for bruksendring.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

**Hagestue**

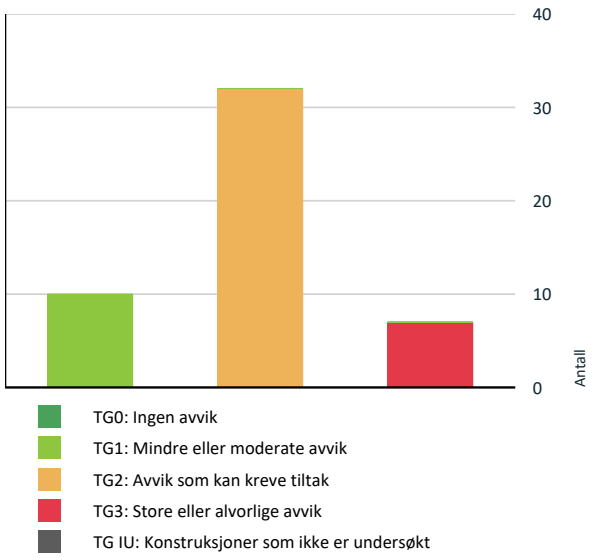
• Det foreligger ikke tegninger

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

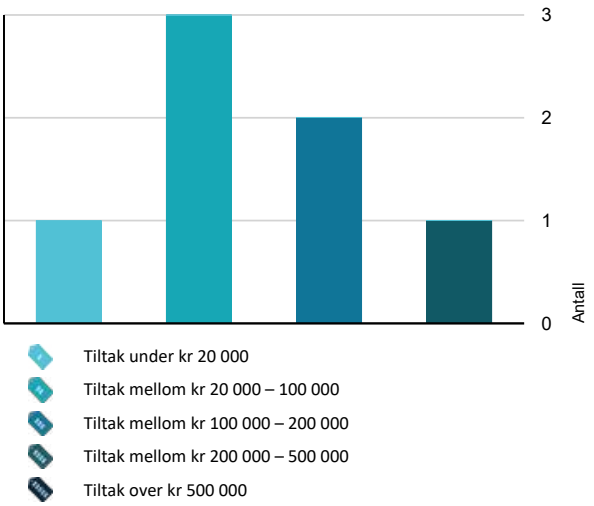
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Vestvendt altan med utgang fra soverom i 2-etg.** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vaskekjeller (12 ,2 m²)** | Gå til side |
| **Våtrom > U-etg > Bad (2,1 m²) > Generell** | Gå til side |
| **Spesialrom > U-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2-etg > Bad (2,4 m²) > Ventilasjon** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Vestvendt altan med utgang fra soverom i 1-etg** Gå til side
- **Innvendig > Eldre overflater - påpekte punkter** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > U-etg > Entre/stue/kjøkken (17 m²) > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > U-etg > Bad (2,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (7 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (7 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1-etg > Bad (7 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (2,4 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (2,4 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (2,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2-etg > Bad (2,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (5,4 m²) > Kjøkken 2-etg - laminatgulv** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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 skiferstein.
Gesims av trekledning.

Taktekking er av eldre årgang. Tak mot vest på eldre del ble fornyet med ny papp og lekter høsten 1993, eldre skiferstein ble lagt tilbake igjen. Tak ble delvis utbedret og ble skiftet en del lekter etter stormen Amy i oktober 2025. Det ble lagt nytt takbelegg over karnapp og utspring. Arbeidet ble utført i 2026 av Blikkenslager Øen AS.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Skiferstein har en normal en brukstid på 50 til 80 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:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom skiferstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.


Taktekking sett fra bakkenivå.


Taktekking sett fra bakkenivå.


Taktekking sett fra takvindu.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

Renner, nedløp og beslag er av eldre årgang. Det er snøfangere på deler av taket.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på hele taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

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:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er rust flere steder på beslag og snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av renner, nedløp og beslag nærmer seg. Takrenne med punktvis lekkasje bør utbedres.



Rust på snøfanger.



Rust på innfesting til renne.



Rust på skvettbeslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

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

Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang. Enkelte kledningsbord er skiftet v/behov. Fasadene er jevnlig vedlikeholdt/malt.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

# Tilstandsrapport

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

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Råte i skrående vannbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i flere kledningsbord på fasade mot sør. Denne fasaden fremstår som mest slitt og kledning bør skiftes i sin helhet.



Råte i nedre del av kledningsbord.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggluker i knevegger og loft-etg har tilgang fra trapp.

Hems ble innredet på begynnelsen av 2000-tallet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder og misfarging noen steder i sutak. Det er ikke tegn til plast/dampsperre i himling på eldre del, noe som øker faren for kondens på vinterstid. Det er mitdryss noen steder. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon må undersøkes nærmere og utbedring av overnevnte avvik må påregnes. Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.

Vedr. mitdryss: Ved tegn til aktivt angrep bør skadet treverk vurderes og eventuelt behandles eller utbedres. Skadefirma bør kontaktes for nærmere undersøkelser.

Vedlikehold av takkonstruksjon og loft/koffertloft
Takkonstruksjonen er en av bygningens mest kritiske deler. For å forebygge følgeskader som råte og muggsoppdannelse, bør loftet inspiseres jevnlig – fortrinnsvis to ganger i året (vår og høst), samt etter ekstreme værforhold.

Ved inspeksjon bør følgende kontrolleres:
Fukt og misfarging: Se etter mørke skjolder eller fuktmerker på undertak og takstoler.
Ventilasjon: Kontroller at luftespalter ved takutstikk og ventiler på gavlvegger ikke er tildekket av isolasjon eller lagrede gjenstander.
Lukt: Vær oppmerksom på innestengt lukt, som kan indikere mangelfull utlufting eller fuktinnsig.
Tettinger: Sjekk områder rundt piper, luftelyrer og takvinduer for tegn til lekkasje.
Tidlig deteksjon av avvik er avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.


Mitdryss og fuktskjolder i sutak.


Mitdryss i loft-etg.


Mitdryss i loft-etg.


Misfarging i sutak.

## TG 3 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass i trekarmer. Noen vinduer har enkle glass i trekarmer. Velux takvinduer.

Vinder i kjellerdel er av eldre årgang. Ett vindu i trapperom ble skiftet i 1972 og badevindu i 2-etg ble skiftet i 1995. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra 1982. Ett takvindu er fra begynnelsen av 2000-tallet. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Noen vinduer har råte i karm. Flere vinduer har punkterte isolerglass. Flere vinduer tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av de 10 vinduene som er i dårligst forfatning, bla. vinduer i u-etg. Kostnadsestimat gjelder ikke utskiftning av alle eldre vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vinduer i dårlig forfatning må skiftes for å lukke TG 3 avvik. Overvåk tilstanden på øvrige vinduer, 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.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råte i takvindu på hems. Takvindu må utbedres/skiftes.



Råte i kjellervindu.



Råte i kjellervindu.

## TG 1 Nyere vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass i trekarmer. Fire Velux takvinduer. Nyere takvinduer har isolerglass i hvite pvc karmer.

Tre takvinduer og to soveromsvinduer er skiftet i 2025/2026 (TG 0). Disse vinduene har ingen slitasje. Ett vindu i hybel i u-etg ble skiftet i 2016 /2017 og ett soveromsvindu i pvc karmer i 1-etg ble skiftet i 2023 (produksjonsår: 2017).
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør u-etg: Malt dørblad.
Ytterdører 1-etg: Malte tredører med felt av cotswoldglass. Dørene har Yale Doorman kodelås.
Altandør 1-etg: Malt tredør med felt av isolerglass.
Altandør 2-etg: Malt tredør.

Ytterdører i 1-etg ble skiftet i 1992. Ytterdør i u-etg og altandør i 2-etg ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Altandør i 1-etg ble skiftet i 1982.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Altandør i 1-etg har svelling/slitasje i utvendig panel. Døren er fortsatt funksjonell til tross for avviket, men uten tiltak vil skaden trolig utvikle seg videre. For å utbedre avviket fullstendig må døren erstattes.

Enkelte dører tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre 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 altandør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Svelling/slitasje i nedre del av altandør på soverom i 1-etg.

# Tilstandsrapport



Yale doorman kodelås.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Nord/øst/vestvendt terrasse på 32,5 m² v/boligens inngangsparti.
Lekter belagt med terrassebord. Betongdekke under terrasse.
Rekkverk av blomsterkasse i betong og stående kledning.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,78 m - 0,95 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble tillaget i 2012. Noen terrassebord er skiftet i 2026. Eksisterende blomsterkasser ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med oppgradering.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke er væroppsprukket/slitt flere steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på terrassen, 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.



Eldre blomsterkasse i øvre del av rekkverk.

## TG 2 Vestvendt altan med utgang fra soverom i 1-etg

**Beskrivelse**

Vestvendt altan på 5,8 m² med utgang fra soverom i 1-etg.
Altanen er støpt og belagt med skiferfliser.
Rekkverk er fjernet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Altanen fremstår med eldre standard. Bom registrert i flere gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

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



Manglende rekkverk v/ altan. Avvik registrert under HMS-punkt.

## TG 3 Vestvendt altan med utgang fra soverom i 2-etg.

**Beskrivelse**

Vestvendt altan på 8 m² med utgang fra soverom i 2-etg.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende kledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 m - 0,89 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble tillaget på begynnelsen av 2000-tallet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder. Det er feil fall på beslag v/yttervegg. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av råteskadet kledning på rekkverk og generell utbedring av altanen.

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Generell oppgradering og utskiftninger må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskader i rekkverk.

# Tilstandsrapport



Råteskader i rekkverk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, skifer, furubord.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt panel, teglstein.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Overflatene er hovedsakelig oppusset i tidsperioden 2000 - 2025. Flere overflater i 2-etg ble oppusset i 2025.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg, hvorav hoveddel har skyvedørsfronter.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene 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.

### TG 2 Eldre overflater - påpekte punkter

**Beskrivelse**

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, skifer, furubord.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt panel, teglstein.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel, panel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har svelling/slitasje i noen skjøter.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket. Laminatgulv med svelling/slitasje bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i laminatskjøter på det ene soverommet i 2-etg.



Fuktutsvelling i laminatskjøt i stue i 1-etg.



Riss/krakerling i himling på det ene soverommet i 2-etg.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

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 høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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 i 1-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue i 1-etg.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe, 2 stk).
Ildsted i stue i 2-etg. Peisovn med glassfront. Produsent: Andersen. Fra 2007.
Ildsted i spisestue i 1-etg. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra begynnelsen av 1990-tallet.
Ildsted i stue i 1-etg. Eldre olje/vedovn. Produsent: Jøtul.
Feieluker er plassert i loft-etg. Sotluke er plassert i u-etg.

Oljefyr er fjernet. Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er delvis gjenkledd på bad i 1-etg og tapetsert på ett soverom i 2-etg. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe. Noen riss/sprekker ble observert i pipevanger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Pga. riss/sprekker i pipe bør det foretas nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes v/ behov.



Eldre rennemerke under feieluke på tørkeloft.

# Tilstandsrapport



Riss/sprekk i pipe.



Riss/sprekk i pipe.



Sprekk i ventilasjonskasse inntil pipe på tørkeloft.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

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

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
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 foretatt. Sted for hulltaking: Soverom i hybeldel.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 80,5 % ved en temperatur på 12,6 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

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag og malingsflass på innside av grunnmur flere steder. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Det ble observert soppdannelse noen steder. Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger er det avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og utbedringer av eventuelle skader i påforede kjellervegger. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes. Det bør iverksettes tiltak for å senke luftfuktigheten i u-etg, feks. v/ å utbedre drenering og montering av rotoravfukter.

Det anbefales å fjerne påforede kjellervegger og la grunnmur være synlig på innside. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur.



Saltutslag og soppdannelse i vaskekjeller.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilgang fra døråpning i kjellerrom/verksted.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på trevirke i krypkjeller.
Det viste vektprosent på 16,2 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

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 manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til fuktinnsig i fjellgrunn noen steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å senke luftfuktigheten i krypkjeller.

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.

Krypkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt. .



Deler av krypkjeller.

# Tilstandsrapport



Tegn til fukt i fjellgrunn.



Måling av trefukt/vektprosent.

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malte trapper med lukkede trinn. Vinylbelegg i trappetrinn mellom 1-etg og 2-etg (Fra begynnelsen av 2000-tallet).
Furutrinn i trapp mellom 1-etg - hems. Trapp mellom 1-etg - hems har åpne trinn.

Trappene er av eldre årgang. Trapp mellom 1-etg - hems ble montert på begynnelsen av 2000-tallet.
Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Trappene bærer preg av elde/slitasje. Det er stedvis knirk i trappene.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Generell oppgradering og utbedringer må påregnes for å lukke avviket.



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



Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres. Avvik registrert i HMS punkt.



Tegn til mit i trevirke i trapperom. Bør undersøkes nærmere av skadefirma.



Innvendig trapp mellom 1-etg - hems.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte), malte profilerte tredører.
Skyvedør med glassfelt mellom entre/gang - stue i 1-etg.

Ny innerdør til ett soverom i 2-etg i 2025. Innerdører i 1-etg og 2-etg ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Det er eldre innerdører i u-etg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje. Noen innerdører tar i karm/terskel. Ytterdør til boenhetene er ikke brann/ lyddører.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Generell oppgradering, ev. utskiftning av eldre innerdører må påregnes. Noen innerdører bør justeres. Ytterdør til boenhetene bør skiftes til brann/lyddører, spesielt om det skal etableres brannskille.



Skade i dør mellom verksted/kjellerrom - mellomgang.

## VÅTROM

### U-ETG > BAD (2,1 M²)

TG 3 **Generell**

**Beskrivelse**

Bad u-etg. Areal: 2,1 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie/baderomsplater/malt mur på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Stålvask, speilskap og belysning, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Badet har eldre støpejernsluk.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet var i bruk da leiligheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Eldre støpejernsluk i dusjsone.



Soppdannelse i nedre del av vegg.



Forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg.



Røropplegg under vask.

### U-ETG > BAD (2,1 M²)

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt ettersom vegger har kjerne av heltre/panel. 7 mm hull er boret på kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 77,9 % ved en temperatur på 12,2 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Relativ luftfuktighet inni vegg er i øvre sjikt. Det kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.



Måling av relativ luftfuktighet.

1-ETG > BAD (7 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Bad 1-etg. Areal: 7 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/or panel på vegger, panel m/led spotlights i himling. Malt platekledning på vegger i nisje.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, badekar, innebygd nisje med korgsystem.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i ca 2000. Arbeidet ble utført av fagfolk.
Dokumentasjon foreligger ikke. Nye led spotlights i himling i 2024.

1-ETG > BAD (7 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser/or panel på vegger, panel m/led spotlights i himling. Malt platekledning på vegger i nisje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vindu og panel er plassert nært badekar. Det er slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Man bør være forsiktig med vannsøl v/ vindu og panel v/ bruk av badekar. Det bør monteres membran og fliser rundt vindu v/ en eventuell oppgradering.

Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone.



Vindu og panel nært badekar.

1-ETG > BAD (7 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 10 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Fall til sluk under badekar er ikke kontrollert.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1-ETG > BAD (7 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast (2 stk).
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. (Badekar må løftes for å komme til den ene sluken).

**Konsekvens/tiltak**
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• 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.


Vanskelig tilkomst til sluk under badekar. Det bør lages luke i teglstein slik at sluk er mer tilgjengelig både for inspeksjon og rengjøring.

1-ETG > BAD (7 M²)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, badekar, innebygd nisje med korgsystem.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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


Riss/krakelering i servant.


Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (7 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

1-ETG > BAD (7 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt bak dusjvegg i innhuk. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50,7 % ved en temperatur på 18,3 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.



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

## 2-ETG > BAD (2,4 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Bad 2-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/baderomsplater på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement, toalett, dusjgarnityr.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Badet ble delvis modernisert i 2025. Arbeidet ble utført av fagfolk. Rørleggerarbeid ble utført av Schmidt Rør AS. Badet fremstår som enkelt og ufagmessig oppgradert og generell oppgradering og utbedringer må påregnes. Det bør monteres smalt lukket dusjkabinett frem til en eventuell oppgradering.

## 2-ETG > BAD (2,4 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt platekledning/baderomsplater på vegger, malt platekledning i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er ufagmessig utførelse i overgang sokkelflis - baderomsplater. Noe som fører til økt fuktpåvirkning på baderomsplater. Det er ikke tettesjikt v/utvendig hjørne.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Utbedringer må påregnes for å lukke avviket.


Ufagmessig avslutning i overgang sokkelflis - baderomsplater.


Ingen tettesjjikt v/ utvendig hjørne. Det bør monteres smalt lukket dusjkabinett frem til en eventuell oppgradering av badet.

## 2-ETG > BAD (2,4 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

2-ETG > BAD (2,4 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast (ukjent alder).
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.

Pga. overnevnte forhold bør det vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.



Plastsluk i gulv.

2-ETG > BAD (2,4 M²)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholder: Servant med møblement, toalett, dusjgarnityr.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe svelling i nedre del.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

2-ETG > BAD (2,4 M²)

### TG 3 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er ikke avtrekksventil i rommet. Tilluft under dør.

**Vurdering av avvik:**

• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat gjelder montering av el.avtrekksventil.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

El.avtrekksventil må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

2-ETG > BAD (2,4 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,4 % ved en temperatur på 18,4 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.



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

## KJØKKEN

### U-ETG > ENTRE/STUE/KJØKKEN (17 M²)

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

U-etg. Åpen entre/stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 17 m². Ny kjøkkeninnredning i 2016.
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp, 29 cm bredde.

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje. .


Røropplegg under vask.

### U-ETG > ENTRE/STUE/KJØKKEN (17 M²)

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: IKEA. Fra 2016.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).


Kjøkkenventilator bak skapfront.

# Tilstandsrapport

## 1-ETG > KJØKKEN (15,7 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

1-etg. Areal: 15,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.
Flislaminat på gulv, malt mur/malt tapet på vegger, takplater/malt platekledning i himling.
Bolett kjøkkeninnredning med profilerte bjørke fronter. Ett vitrineskap med glassfront.
Laminat benkeplate, sort kompositt vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Buet plate i børstet stål over platetopp og vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Electrolux). Fra 2023.
- Microbølgeovn (AEG Electrolux).

Medfølgende hvitevarer:
- Side by side kjøleskap/frys med vanndispenser.

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

Nytt blandebatteri/kran er montert i 2026.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Oppvaskmaskin er defekt og ny oppvaskmaskin må fremskaffes av ny eier.

## 1-ETG > KJØKKEN (15,7 M²)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator. Fra 2006. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

## 2-ETG > KJØKKEN (5,4 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

2-etg. Areal: 5,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2025.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. To fronter i frostet glass.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med liten bruksslitasje.

Mrk.
Det mangler noen avslutninger/sokkellist etc. Bør ev. ferdigstilles.



Røropplegg under vask.



Manglende avslutning på kjøkkenet.



Manglende sokkel list på kjøkkenet.

## 2-ETG > KJØKKEN (5,4 M²)

### TG 2 Kjøkken 2-etg - laminatgulv

**Beskrivelse**

Laminat på gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Laminatgulv har fuktutsvelling i flere skjøter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Laminatgulv må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

## 2-ETG > KJØKKEN (5,4 M²)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2025. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator. Dette er en sikkerhetsenhet som overvåker komfyren/platetoppen og kutter strømmen ved unormal varme eller dersom den blir glemt på, for å redusere brannrisiko. Tilstand på enheten er ikke kontrollert.

## SPESIALROM

## U-ETG > TOALETTROM (1,4 M²)

### TG 3 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom u-etg. Areal: 1,4 m².
Malte keramiske fliser på gulv, malt mur/malt panel på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Toalett.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Toalettrom fremstår med eldre standard.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.
• Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Kostnadsestimat gjelder renovering av toalettrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftsspalte under dør.

Renovering av toalettrom må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**




Forhøyede fuktverdier i gulv. Skyldes sannsynligvis fuktopptrekk fra grunn.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur. Skyldes fuktvandring i grunnmur.

# Tilstandsrapport



Feil type dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Deler av vannforsyningsrør ble fornyet på begynnelsen av 2000-tallet.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Stoppekran i vaskekjeller.



Stoppekran i vaskekjeller.

### TG 3 Vaskekjeller (12 ,2 m²)

**Beskrivelse**

Vaskekjeller. Areal: 12,2 m².
Betong på gulv, malt mur/malt panel/gips på vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, brannslange.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskekjeller fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.
Det er eldre støpejernsluk i gulv.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen tegn til tettesjikt/membran i rommet. Kostnadsestimat gjelder generell oppgradering og utskiftninger. Kostnadsestimat gjelder oppussing av vaskekjeller med tilsvarende standard. Dersom det skal oppgraderes vil kostnadsestimat være høyere.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom det skal foretas oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Eldre støpejernsluk i gulv i vaskekjeller.

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Avløpsrør av plast/støpejern.

Deler av avløpsrør ble fornyet på begynnelsen av 2000-tallet.

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.


Stakeluke i verksted. Rust ble observert på eldre avløpsrør.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Bad i u-etg har naturlig avtrekk, bad i 1-etg har el.avtrekksventil og bad i 2-etg mangler avtrekk. Ventilator på kjøkken i u-etg har kullfilter, ventilatorrør på kjøkken i 1-etg går ut igjennom yttervegg og ventilatorrør på kjøkken i 2-etg går inn i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventil i badevindu i 1-etg og luftemulighet v/åpning av vinduer, altandører og ytterdør.

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres flere ventiler i yttervegger, ev. romventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**
Varmtvannstank i mellomgang i u-etg. Volum: 287 liter. Produksjonsår: 2007. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i kjøkkenskap i 2-etg. Volum: 110 liter. Produksjonsår: 2025. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank får TG 2 når alder passerer 20 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank (gjelder varmtvannstank i kjøkkenskap i 2-etg). Det drypper fra ventil på toppen av varmtvannstank i u-etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Andre tiltak:

Ventil på toppen av varmtvannstank i u-etg bør undersøkes nærmere og utbedres.


Varmtvannstank i mellomgang i u-etg.


Varmtvannstank i kjøkkenskap i 2-etg.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap i entre/trapperom i u-etg (2 skap).
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilbryter, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning (3 stk), jordfeilbryter.
Hovedsikring på 50 ampere, 40 ampere og 25 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 7 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 2 stk.
10 ampere. 6 stk.

Inntaksikring på 3 x 60 ampere er plassert i sikringsboks ved siden av sikringsskap (skrusikringer).
Nye strømmålere i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i entre/gang, stue og bad i 1-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Eldre spotlights er av type halogen. Led spotlights på bad i 1-etg.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang og på bad i 1-etg.
Stråleovn på bad i u-etg og på bad i 2-etg.
Varmepumpe med uttak i stue i 1-etg. Produsent: Toshiba. Fra 2009.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Opplysninger fra eier: Ukjent.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Opplysninger fra eier.**

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

   **Opplysninger fra eier: Det er utført div el.arbeid i forbindelse med oppgraderinger. Jeg har ikke samsvarserklæringer, men har sendt forespørsel til Star Elektro AS på å få lastet opp samsvarserklæring på de siste el.arbeidene som er utført til boligmappa.no.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei Opplysninger fra eier.**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplysninger fra eier.**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Opplysninger fra eier.**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.**

    **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.**

# Tilstandsrapport

**Generell kommentar**

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i entre/trapperom.



Sikringsskap i entre/trapperom.



Inntaksikring i entre/trapperom.



Varmepumpe med uttak i stue i 1-etg.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

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

Utvendig drenering inntil grunnmur mot sør ble utbedret og knotteplast ble montert på midten av 1990-tallet. Det er målt fukt i påforet kjellervegger innenfor denne delen slik at drenering trolig har begrenset effekt selv om det er gjort utbedringer.

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.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:
• 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.

Nærmere undersøkelser må påregnes for å kartlegge om drenering må utbedres.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnforhold er ikke kjent.

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

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner/betong.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er sprekker noen steder i grunnmur, spesielt i krypkjeller. Sprekker har ikke utviklet seg. 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.

Takst fra 1996 gir følgende opplysninger: Det er større sprekker i støpt ringmur og skillemur mot verkstedsrom i blindkjelleren. Det opplyses å kunne skyldes eldre sprengingsskader i forbindelse med bygging av garasje eller garasje/verkstedsbrakk på naboeiendom.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

Sprekker som allerede er i grunnmur bør ev. pusses og tettes. Grunnmur bør forsterkes med jernstag eller lignende v/ behov.



Sprekk i grunnmur over ytterdør i u-etg.



Sprekk i grunnmur i blindkjeller.



Sprekk i bærende skillevegg i blindkjeller.



Sprekk i hjørne av grunnmur i verksted.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre 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**

• Andre 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Tilstandsrapport

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Alle som leier ut bolig, inkludert hybler og sokkelleiligheter i egen bolig, er pålagt å måle radonnivået og dokumentere at årsmiddelverdien er under (tiltaksgrensen). Måling bør gjøres i fyringssesongen (15. okt – 15. apr) og dokumentasjon må kunne fremvises leietaker og ved tilsyn.

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

Vedr. branncelleinndeling eldre boliger:
En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjoner og brannsikkerhet, men det vil heller ikke utløse noe krav til utbedring så lenge det er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert brannskille mellom leilighetene og felles trappeoppgang. For å tilfredstille dagens krav, ved eventuell seksjonering vil dette medføre betydelige utgifter.

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.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Dersom det oppstår brann tilløp i en eldre bolig vil brannen spre seg raskere når det er avvik i brancelleinndelingen.

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



**Anvendelse**
Hagestue

**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Oppgitt av eier

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

**Vedlikehold**
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

**Beskrivelse**
Gulv mot grunn i betong belagt med gulvfliser.
Oppført i hvite pvc profiler med isolerglass.
Valmtak. Oppført i hvite pvc profiler med harde plastplater.

Det er ikke innlagt strøm i hagestue.

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**
1948

**Kommentar**
Oppgitt i tidligere takst

**Standard**
Bygningen fremstår med enkel standard.

**Vedlikehold**
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

**Beskrivelse**
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Flat tak i betong. Tak innvendig er kledd med pusset treullsementplater.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har to panelte porter med sidehengsler.
Garasjen har saltutslag, malingsflass og fukt flere steder. Generell oppgradering og utbedringer må påregnes.

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.

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| U-etg | 72 | | | 72 | |
| 1-etg | 108 | | | 108 | 38 |
| 2-etg | 58 | | | 58 | 8 |
| Loft-etg | 9 | | | 9 | |
| **SUM** | **247** | | | | **46** |
| **SUM BRA** | **247** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| U-etg | Entré/trapperom (6 m²), entre/stue/kjøkken (17 m²), mellomgang (4,8 m²), bad (2,1 m²), toalettrom (1,4 m²), soverom (8,8 m²), vaskekjeller (12,2 m²), verksted/kjellerrom (13,6 m²) | | |
| 1-etg | Felles entré/gang/trapperom (6,2 m²), entré/gang (7,5 m²), soverom/trapperom (6,8 m²), bad (7 m²), soverom (14,6 m²), stue (25,6 m²), spisestue (17,9 m²), kjøkken (15,7 m²) | | |
| 2-etg | Felles gang/trapperom (6,2 m²), entré/gang (2,8 m²), bad (2,4 m²), soverom (13,6 m²), soverom 2 (7 m²), stue (17,8 m²), kjøkken (5,4 m²) | | |
| Loft-etg | Trapperom (ikke målbart pga takhøyde), bod (ikke målbart pga takhøyde), bod 2 (ikke målbart pga takhøyde), tørkeloft (9,4 m²), hems (ikke målbar pga takhøyde) | | |

**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 5,6 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 6,7 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,1 m² av bruksarealet i 2-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 stue i 1-etg er 2,36 m - 2,38 m.

AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i deler av u-etg er under 2,20 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer på soverom i hybeldel tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Hems:
Hems er ikke målbar pga takhøyde. Gulvareal i hems er 27 m² inkl. trappeåpning.

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, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er endret ihht. opprinnelig plantegning.
Det foreligger ikke dokumenter som tilsier at det er søkt om innredning av hybel i u-etg.
Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

Tiltak: Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom bodarealet skal brukes som boligformål, bør det sendes søknad til kommunen for bruksendring.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller 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.

## Hagestue

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1-etg | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | | **10** | | | |
| **SUM BRA** | **10** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | | Hagestue (10 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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1-etg | | 30 | | 30 | |
| **SUM** | | **30** | | | |
| **SUM BRA** | **30** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | | Garasje med to biloppstillingsplasser (30 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 20.5.2026 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Asbjørg Brugger Vollen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 160 | 362 | 0 | 0 | 558.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Roald Amundsens vei 97

**Hjemmelshaver**
Asbjørg Brugger Vollen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fridalen.
Fra boligen er det utsikt over deler av Bergensdalen, Ulriken, Fløien, Fjellsiden, Løvstien og Løvstakken mm. Noe sjøgløtt, samt utsikt mot Askøy og Meland fra 2-etg.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, eneboliger og bolighus.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Apotek, butikk, treningsenter og spisested på Wergeland.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole, Gimle Skole og Høgskolen i Bergen mm. Fridalen skole og Årstad brannstasjon barnehage innen få minutters gange. Montessori skole, NTG Bergen og barnehage på Brann Stadion.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Boligen har sentral beliggenhet i h.h.t til Høyskoleområdet på Kronstad, som er tilrettelagt for 7000 studenter.

**Adkomstvei**

Adkomst eiendom via kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (9730000). Formål: Bolig.
Planid: 9730000.
Saksnr: 1909/30171, 1995/7335.
Planens navn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 15.01.1996.

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 foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til tre biler + garasje. For øvrig er det parkering i offentlig vei.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

## 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:
1934/906409-1/106 16.11.1934 BESTEMMELSE OM VEG

1935/910542-1/106 22.01.1935 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
1949/902-1/106 01.02.1949 BEST OM GARASJE/PARKERING
Bestemmelse om benyttelse

1983/6425-1/106 14.03.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver Gnr. 160, bnr. 360

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| Byggetegninger | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| El.spørsmål til eier | | Besvart under befaringen | Innhentet | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Tidligere takst | | | Fremvist | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FD1773

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Asbjørg Brugger Vollen | 9578-5994-4-508038 | 2026-05-04 17:18:26 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
32-0308/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Asbjørg Brugger Vollen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. april 1997

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1852820
Forsikret i: Sparebank1

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lindås rør & sanitær as Rehabilitering bad 2025

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

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

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Blikkenslager Øen Skiftet takstein, skiftet sperr og skiftet takvinduer 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Star Elektro ,oppgradert det elektriske og montert nye stikk og lamper 2025

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Huset ble bygget på i 1939 - har ikke den ringeste ide om hvem som utførte arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## 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

---

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

Nei

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Det er fuktutslag i kjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det er sprekk i mur i krypkjeller

---

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

Nei

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Har observert sølvkre en sjelden gang - det er spor etter mit i trapp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** 3 roms leilighet i øverste etasje

---

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

Nei

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takst av 1997

---

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

Nei

---

**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

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

Nei

**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

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

Nei

**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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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: https://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.

**Oppdragsnummer: 32-0308/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Asbjørg Brugger Vollen** | **2026-05-04** |

Identifikasjon

Asbjørg Brugger Vollen

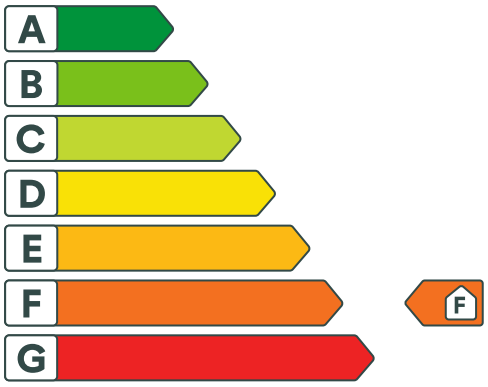
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**01.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-305427** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139233670** |
| Gårdsnummer<br>**160** | Bruksnummer<br>**362** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1934** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**180,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**150,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**324,66 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**308,75 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**50 216 kWh** |




# Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### Tiltak 20: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

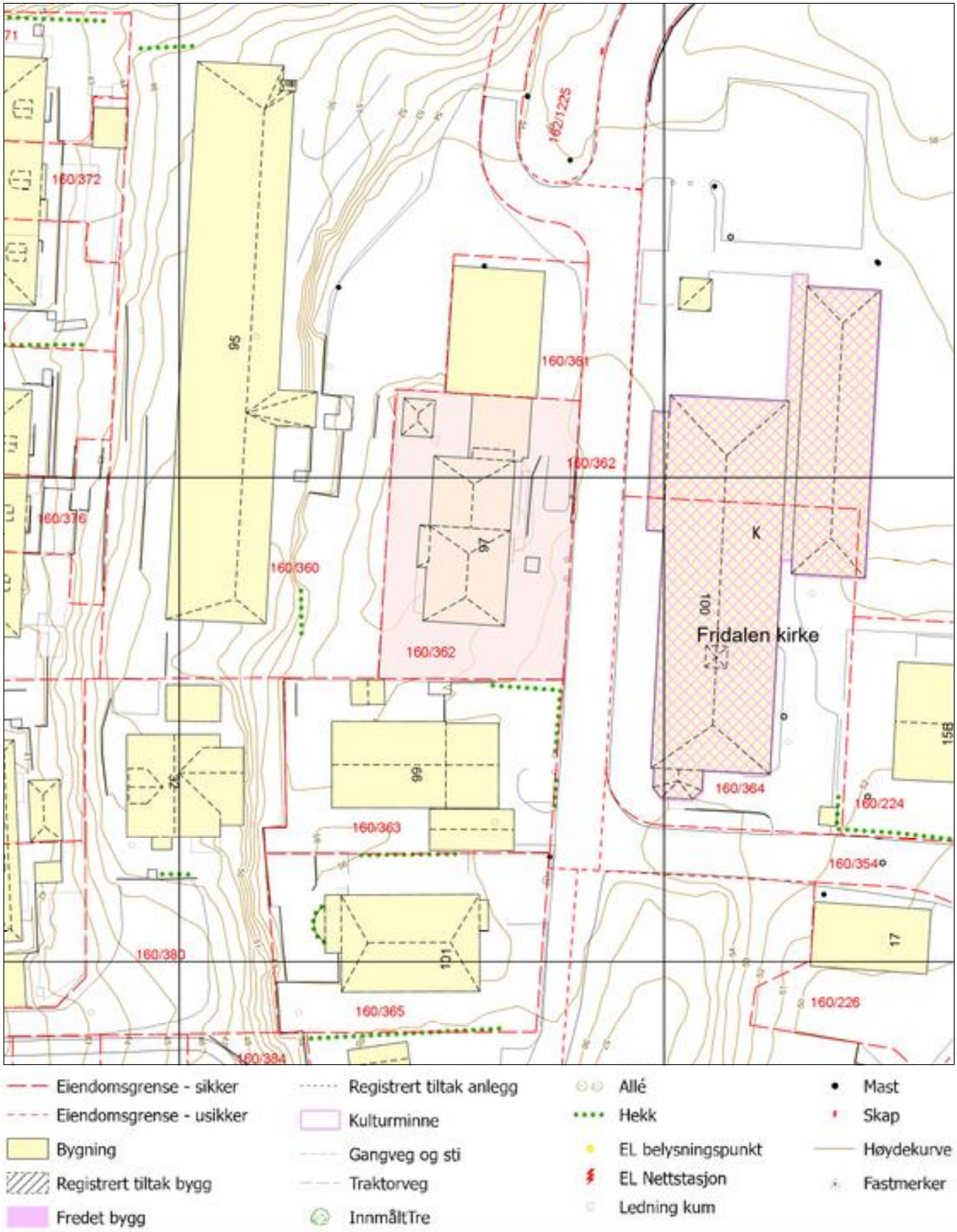
https://www.enova.no

BERGEN
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/362/0/0
Adresse: Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN



BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/362/0/0
Adresse: Roald Amundsens vei 97, 5067 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 160/362/0/0
Utlistet 05. mai 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260797687** | Grunneiendom | 0 | Ja | 558,8 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_3 | Minde-Nymark | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **9730000** | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.1996 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **9730000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **20000** | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL | 4 | - |
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| **63230000** | 35 | ÅRSTAD. GNR 160 BNR 369 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI 22 | 3 | 201125739 |
| **10570000** | 30 | ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53 | 3 | - |
| **65880000** | 35 | ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI | 3 | 202220533 |
| **10560000** | 30 | ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE | 3 | - |
| **10810001** | 31 | ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **160/391** | 139233859-1 | Ombygging | Enebolig | Rammetillatelse | 10.04.2026 | 202600494 |
| **160/390** | 139233840-1 | Ombygging | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 10.03.2026 | 202518017 |
| **160/369** | 300847961 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 20.06.2022 | 202029792 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. mai 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

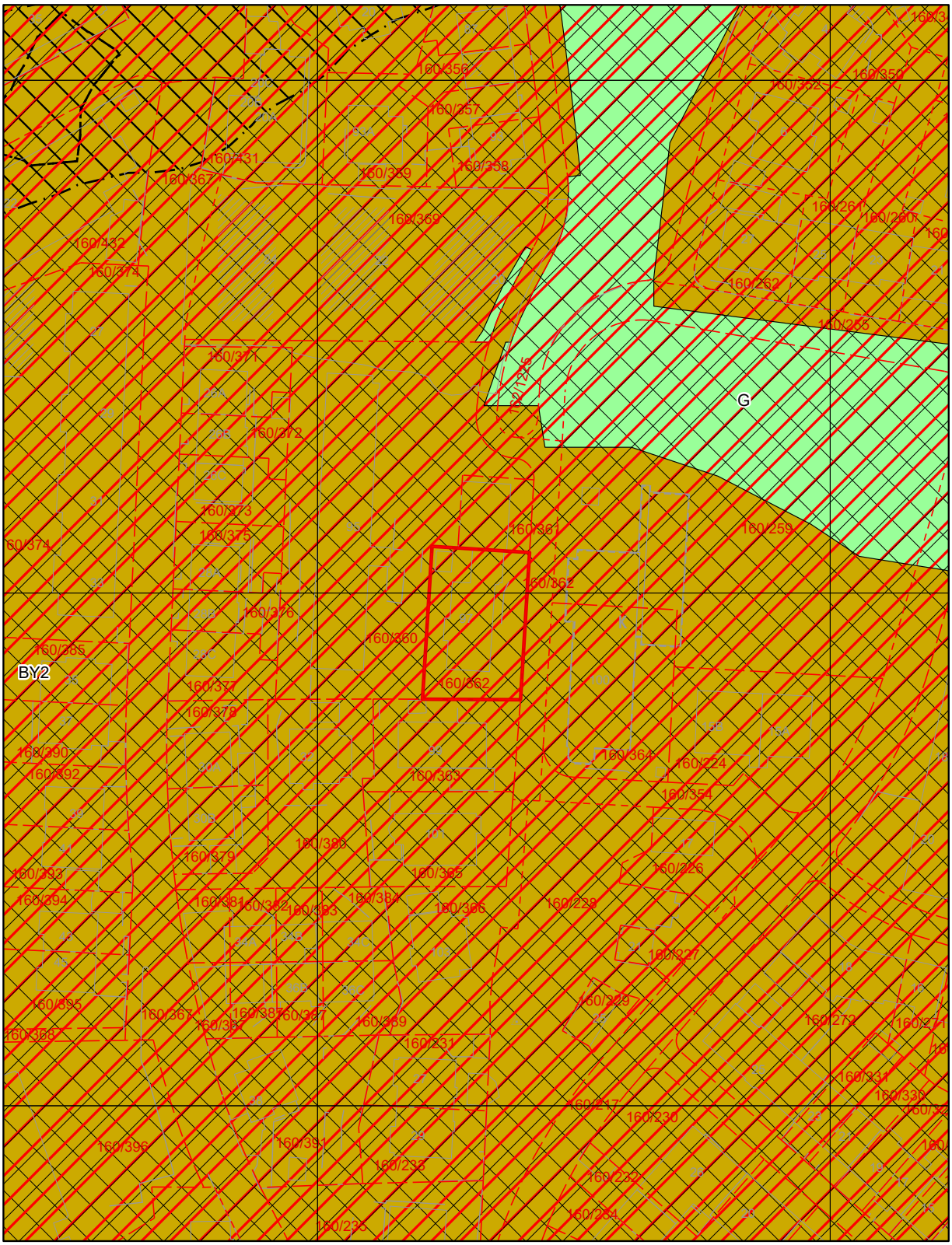
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/362
Adresse: Roald Amundsens vei 97

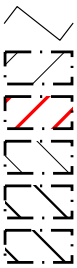
N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

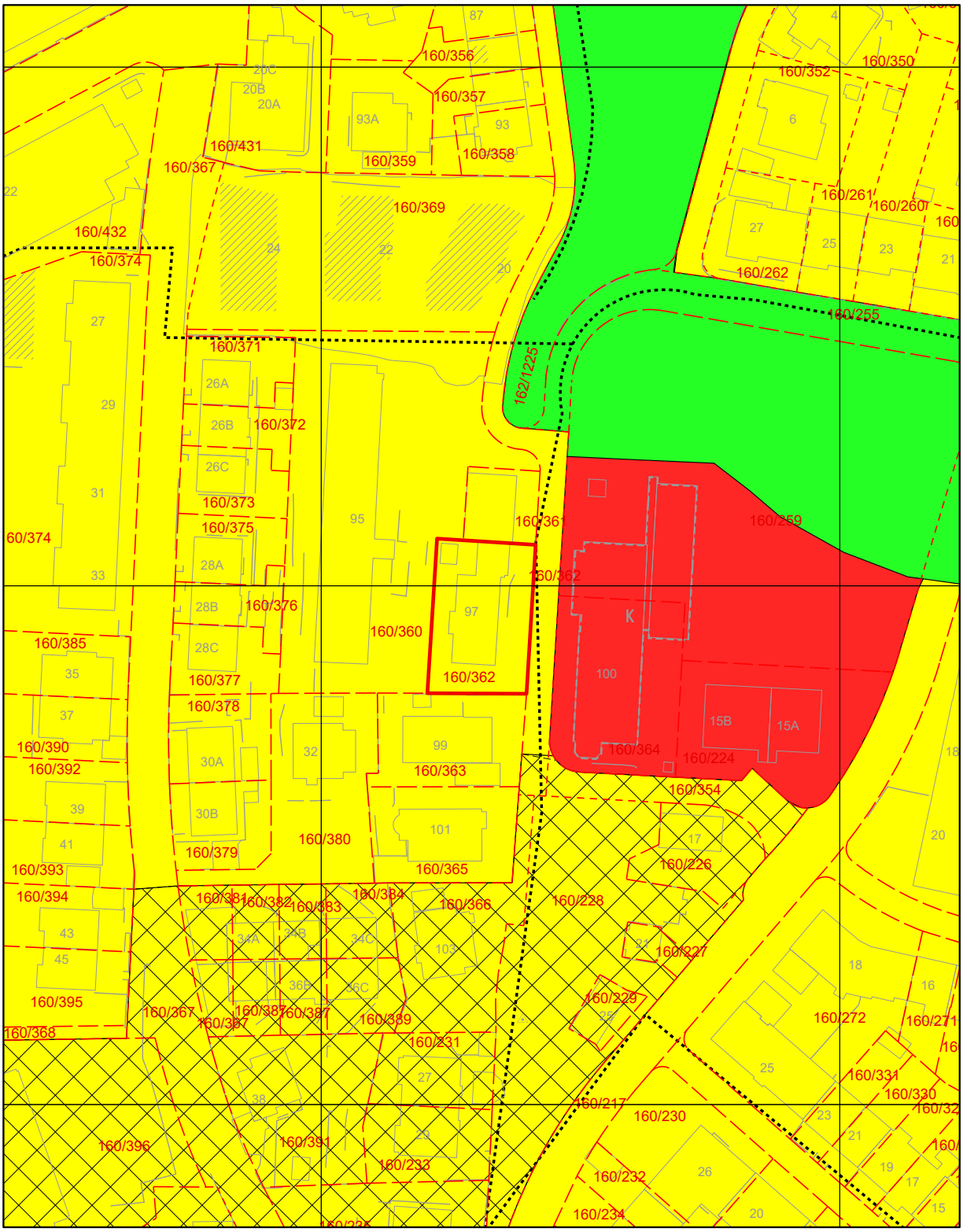
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.05.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/362
Adresse: Roald Amundsens vei 97

N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

### KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Velkommen til

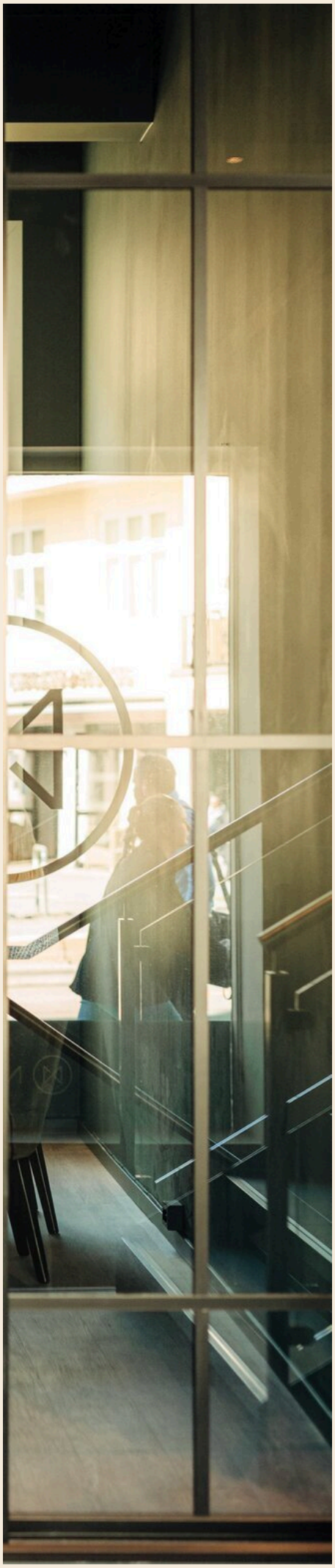
# Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest 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 Vest, 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 kjøp/salg av bolig, be 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.

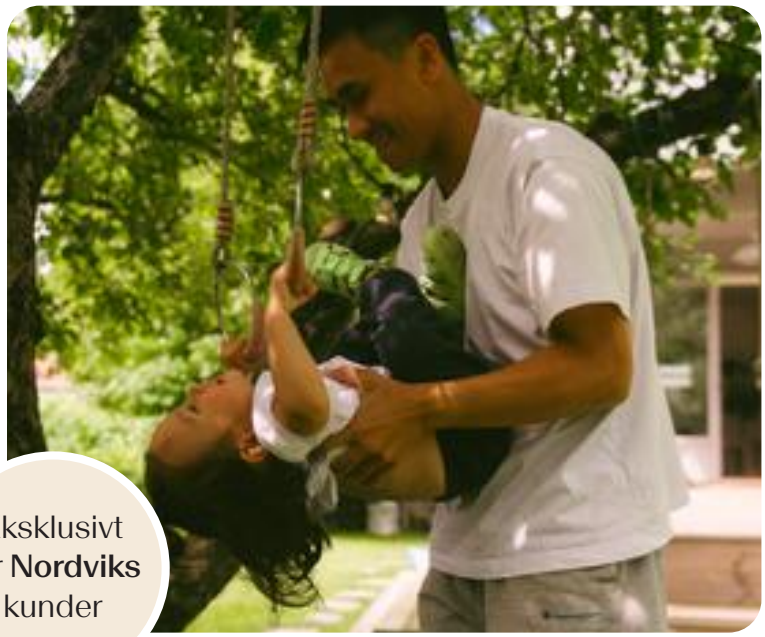


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
**900 20 945**

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 32-0308/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Roald Amundsens vei 97 5067 BERGEN
Matrikkel: Gnr 160, bnr 362 (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:


## Finn Kristian Kraakenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
f.kraakenes@nordvikbolig.no
469 70 631