

aktiv.



Johan Sverdrups vei 20, 5063 BERGEN

**Flott tomannsbolig i trivelig
nabolag | Garasje og hage |
Barnevennlig | Få min. til bybane,
butikk og Brann Stadion**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 175 840,-
Total inkl. omk.: Kr 7 165 840,-
Selger: Kristin Ambrose Holmboe

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 146/199.5 kvm
Tomtstr.: 499.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 1265
Oppdragsnr.: 1503250055

Flott tomannsbolig i trivelig nabolag | Garasje og hage | Barnevennlig

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har fått æren av å presentere denne koselige og unike tomannsboligen! Boligen byr på bla. god plass med tre etg. + loft, mye potensialet i kjeller, stor og usjenert hage med gode solforhold, og en romslig garasje (50 kvm).

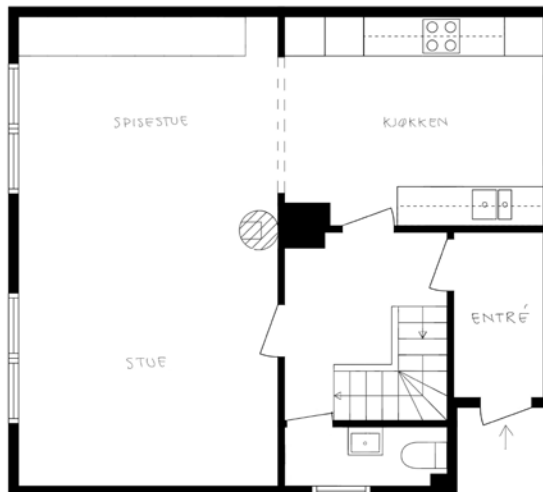
Dette er ikke en bolig du trenger å være redd for å "vokse ut av" - her kan dere flytte inn og bo lenge!

Høydepunkt:

- Stor, flott bad (og vaskerom) pusset opp i 2018
- Lekkert og romslig kjøkken, oppusset i 2016/17
- Trygt og godt nabolag uten gjennomgangstrafikk
- 50 meter til bybanestoppet "Brann Stadion"
- Her har det bodd en tidligere Brann spiller, og en Hall of Fame, 5 x verdensmester i Kickboxing - det er mao. mye spennende og kul sportshistorie i veggene!

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)

1. ETASJE



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN I; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TEULS BAKKEN

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Energiattest	89
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 53.5 m²

BRA totalt: 199.5 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Entré/gang/trapperom (10,4 m²), Bad (11,7 m²), Kjellerstue (7,8 m²) og Kjellerstue (13,9 m²)

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré (3,6 m²), Gang/trapperom (7 m²), Bad (2,2 m²), Stue (28,9 m²) og Kjøkken (12,8 m²)

BRA-e: 2.5 m² Utvendig bod (2,4 m²)

BRA-e: 51 m² Garasje (51,3 m²)

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang/trapperom (5,3 m²), Mellomgang (0,7 m²), Soverom (12,1 m²), Soverom 2 (10,9 m²), Soverom 3 (7,8 m²), Omkleddingsrom (2,1 m²) og Bod (1,7 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

499.2 m²

Tomtebeskrivelse

TOMTEFORHOLD: Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og diverse beplantning. Biloppstillingsplass med plass til to biler + garasje.

Beliggenhet

Johan Sverdrups vei 20 ligger i et attraktivt og familievennlig område på Minde i Årstad bydel i Bergen. Denne beliggenheten kombinerer byens bekvemmeligheter med rolige omgivelser, noe som gjør det ideelt for både barnefamilier og familier uten barn.

Gatene er rolige og grønne, med flere parker og lekeplasser som gir gode muligheter for rekreasjon og sosialisering. Det lokale bomiljøet er kjent for sitt sterke fellesskap og engasjement i nærmiljøet, noe som skaper en trygg og inkluderende atmosfære for alle beboere.

Området er kjent for sitt barnevennlige miljø, med flere barnehager og skoler i nærheten. Kidsa Inndalen, Kniksens Plass barnehage og Leaparken barnehage ligger alle tre innenfor 3-8 minutters gange fra ytterdøren din. For de litt større barna som har begynt på skole, er det mange gode alternativer innenfor kort avstand. For å komme seg til Fridalen skole (1. - 7. klasse), daVinci Montessoriskole (1. - 10. klasse) eller Gimle Oppveksttun (8. - 10. klasse) trenger man bare å beregne 5 - 9 minutters til fots. Det finnes også lekeplasser og grønne områder hvor barna kan leke trygt i nabolaget. Nærheten til Brann Stadion gir også muligheter for spennende fotballopplevelser for hele familien.

Dersom du er opptatt av å holde deg i god form, er det flere gode alternativer i området. Har du barn som vil delta på fritidsaktiviteter, er det veldig kjekt med Nymarksbanen og Haukelandshallen innenfor 4-6 minutters gange. Foretrekker du innendørs trening, vil Sammen Kronstad eller SATS Wergeland være gode alternativ, bare en kort oppvarmingstur fra boligen. For de som liker friluftsliv, byr området på flotte turmuligheter. Fjellene Ulriken og Løvstakken (m/ nye Løvestien) ligger i nærheten og tilbyr fantastiske turstier med flott utsikt over Bergen. For roligere turer kan man besøke nærliggende parker som Lea-parken eller ta en runde rundt Solheimsvannet.

Dagligvarebutikker som Bunnpris Hope og Rema 1000 Wergeland ligger i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å handle det man trenger i hverdagen. Får du behov for apotekvarer, er det kort vei til både Apotek 1 Kronstad, og Vitusapotek Minde. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er Sletten Senter en 20 minutters spasertur unna, med sine nesten 30 butikker - bla. Vinmonopolet, Apotek, Meny m/ posten i butikk, frisør, parfymeri, skobutikk og klebutikk for å nevne noe. Alternativt ligger Bergen Storsenter, og sentrum generelt, bare noen få bybanestopp unna.

Bybanestoppet "Brann Stadion" ligger kun 50 meter unna, noe som gir enkel tilgang til Bergen sentrum og andre bydeler. Flere busslinjer passerer også gjennom området, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen uten bil. Ønsker du å benytte deg av en bysykkel, finnes de både ved Brann Stadion og Høgskulen på Vestlandet.

Det selger har likt best med å bo her er at beliggenheten og nabolaget er fantastisk. Det er hyggelige naboer, og en fin blanding av generasjoner som bor her. Flere barn i

nabolaget, som er gøy og sosialt. Kort vei til det aller meste, og bare 1-2 min. til bybanestoppet. Selger kommer til å savne å ha et meget romslig hus, den store og flotte hagen, som har meget privat med lite innsyn dersom man vil være i fred - og vakker utsikt opp mot Ulriken. På fineværsdagen kan man nyte solen der fra tidlig morgen til ca. kl. 18/19. Ønsker du å få med deg kveldssolen også, kan du flytte deg på forsiden av huset.

Alt i alt tilbyr Johan Sverdrups vei 20 en harmonisk kombinasjon av urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både barnefamilier og familier uten barn. Her vil både to- og firbeinte familiemedlem stortrives!

Adkomst

Se kartskisse på FINN-annonsen. Det vil bli satt opp Aktiv-visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn.
- Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.
- Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt.
- Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

TAKTEKKING:

- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein.
- Gesims og vindskier av trekledning.
- Renner og nedløp i sort plast.
- Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Taktekkning er av eldre årgang.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmervegger) med utvendig liggende dobbelfalset trekledning.
- Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard.
- I 2009/2010 ble det foretatt etterisolering og skiftet kledning på boligen.
- Fasadene ble malt i 2009/2010.

VINDUER OG DØRER:

- Isolerglass i hvite trekarmer. Ett Velux takvindu.
- Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av trådglass.
- Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av cotswoldglass.
- Ett soveromsvindu i loft-etg ble skiftet i 2005.
- To badevinduer i u-etg ble montert i 2018.
- Øvrige vinduer ble skiftet i 2009/2010, unntatt takvindu.
- Takvindu er av eldre årgang.
- Ytterdør ble skiftet i ca 2008/2009.
- Ytterdør i u-etg er av eldre årgang.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.02.2025 av Trond Bertelsen, for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Beskrivelse Det har vært lukt på badet i kjelleren. Dette har blitt utbedret og nytt bad var oppført i 2016/2017. Det er ikke lekkasjer eller noe av de overnevnte feilene nå.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse Total renovering av bad og vaskerom. Arbeid utført av Straume Våtrom AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Beskrivelse Kan forhåpentligvis ettersendes

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. Beskrivelse Kan forhåpentligvis ettersendes.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

- Ja.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Avløpsrørene på eiendommen er rørfornyet med en epoxy foring. Foringen er støpt inne i det eksisterende røret med uforandret trasé. Røret

tilfredsstillende krav tilsvarende nytt avløpsrør når det gjelder styrke, levetid og kapasitet. Materialet består av epoxy eller polyester, og det nye røret har en glatt og vedlikeholdsfri overflate som vesentlig forbedrer avrenningen. Arbeid utført av Vitek Miljø AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Ja. Det var fuktinnsig i 2005 / 2006 pga manglende drenering rundt huset. Det ble drenert rundt huset og skader innvendig ble ordnet av Johnny Ellingsen (vaktmester Bergen kommune) juli 2006. Det var også et mindre fuktinnsig 31.12.2022. Tett avløp i kum som gjorde at kum fyltes opp med vann og trykket førte til innsig av vann i kjellerene. Det ble utbedret ved at nedløp nå går direkte i avløp og ikke via sluk i kum. Vitek utførte dette samtidig med rørfornyning.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja. Beskrivelse: Det kommer fuktinnsig på gulvet i en del av garasjen. Det er ikke drenert rundt garasjen.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Beskrivelse: Litt skjevt gulv på kjøkkenet, under laminaten.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Beskrivelse: Rotter kom inn via avløp i kjelleren i 2005. * Dette ble utarbeidet av Cyttox AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bergen elektroservice i forbindelse med rehabilitering av bad 2018. Arbeid utført av Bergen Elektroservice.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Beskrivelse: Eltel Networks As Målerbytte 08.05.18

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Beskrivelse Montert i 2018.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Johnny Ellingsen:Kledning skiftet og huset etterisolert i 2012. Alle vindu skiftet i 2013 (bortsett fra takvindu) fra Johnssen glass AS. Nordic 24: Pipebeslag pga lekkasje fra pipen. Satt på 8 løse takstein, lagt på beslag. Arbeid utført av Johnny Ellingsen (vaktmester Bergen kommune) Nordic 24 Aktiv AS.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

- Ja. Beskrivelse: Forkjøpsrett og pant i eiendom er sendt til Kartverket for sletting 08.02.25.

Innhold

Velkommen til Johan Sverdrups vei 20, presentert av Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmebling.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Laminat, keramiske fliser, furubord.
- Vegger: Malt strie, mdf panel.
- Himling: Takplater, malt panel, malt strie, malt tapet.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

OPPGRADERINGER:

- Nytt laminatgulv i hoved-etg i ca 2013/2014.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

- Laminat i hoved-etg ble lagt oppå eksisterende tregulv.
- Deler av tregulv i hoved-etg ble skiftet i 1994.

PIPE OG ILDSTED:

- Pipe i murkonstruksjoner.
- Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 1998. Peisovn er rentbrennende.
- Feieluke er plassert på koffertloft.
- Sotluke er plassert i u-etg.
- Brennplater inni peisovn er skiftet i 2025. Arbeidet ble utført av Varme AS.

INNVENDIGE TRAPPER:

- Malte tretrapper med lukkede trinn.
- Trappene er av eldre årgang.

INNVENDIGE DØRER:

- Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører.
- Ny badedør i u-etg i 2018. Noen innerdører er av nyere årgang.

- Øvrige innerdører er av eldre årgang.

BAD:

- Bad u-etg. Areal: 11,7 m². Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/mosaikk fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, integrert dusjgarnityr/takdusj, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap. El. avtrekksventil i himling og avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoverert i 2018. Arbeidet ble utført av Straume Våtrom AS.

- Bad hoved-etg. Areal: 2,2 m². Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling. Inneholder: Servant, toalett, dusjgarnityr. Avtrekksventil i himling (forblendet). Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer. Badet ble modernisert i 1993/1994 og må anses å være utdatert. Nytt toalett ble montert i 2023/2024. Badet har eldre støpejernsluk. Badet har ikke vært benyttet til dusjing de senere årene da rørlegger mener at sluk ikke er tett.

KJØKKEN:

Areal: 12,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2016/2017. Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. AUBO kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning. Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator. Glass over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon, 71 cm (Electrolux). Fra 2023.
- Oppvaskmaskin (Point). Fra 2024.
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
- Rør i rør skap på bad i u-etg.
- Stoppekran er plassert i rør i rør skap og bak luke på soverom i u-etg.
- Eldre vannforsyningsrør i kobber i deler av boligen.
- Avløpsrør av plast. Eldre avløpsrør av støpejern og plast i deler av boligen.
- Varmtvannstank på bad i u-etg. Volum: 200 liter. Eldre modell. Produsent: Høiax.
- Nytt rør i rør system til bad i u-etg og kjøkken i 2018. Arbeidet ble utført av Straume Våtrom AS.

VENTILASJON:

- Bad i u-etg har el.avtrekksventil og bad i hoved-etg har naturlig avtrekk (forblendet).
- Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg.
- Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning

av vinduer.

EL.ANLEGG:

Sikringsskap i bod i loft-et. Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for kurs 15, overspenningsvern. Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

- 25 ampere. 1 stk.
- 20 ampere. 2 stk.
- 16 ampere. 7 stk.
- 13 ampere. 3 stk.
- 10 ampere. 1 stk.

Inntaksikring på 80 ampere er plassert over sikringsskap. Ny strømmåler i mai 2018.

BELYSNINGSUTSTYR:

Innfelte led spotlights i himling på bad i u-etg og på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

EL.OPPVARMING:

Varmekabler på begge bad.

Mrk.

Varmekabler i gang, kjellerstue og soverom i u-etg er frakoblet/ikke i bruk.

ELBIL LADESTASJON:

Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Type: Garo. Fra 2018.

GARASJE:

Tilhørende boligen er en stor garasje (51 kvm) på eiendommen, bygget i 1985.

Grunnmur i lecablokker. Gulv mot grunn i betong. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort plast.

Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefunksjon. Det er ikke innlagt strøm i garasjen. Sikringsskap er frakoblet.

Garasjen har tidligere vært benyttet til beboelse. Ulovlig innredet av tidligere eier. Alle innervegger er fjernet.

Garasjen fremstår med eldre standard og har behov for vedlikehold og utbedringer. Det er fuktinnsig i garasje. Garasjeport er defekt.

UTVENDIG BOD:

Tilhørende utvendig bod (2,4 kvm) på eiendommen, ukjent byggeår.

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Pulttak, konstruksjon av taksperrer teknet med sutak og takpapp.

Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod. Utvendig bod fremstår med eldre standard og har behov for vedlikehold og utbedringer.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgraden. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer - påpekte punkter
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > U-etg > Bad (11,7 m²) > Overflater vegger og himling
- Våtrom > U-etg > Bad (11,7 m²) > Overflater Gulv
- Våtrom > U-etg > Bad (11,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Eldre vannrør
- Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft
- Utvendig > Takvindu
- Innvendig > Etasjeskillere/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,2 m²) > Generell

TG IU:

- Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,2 m²) > Tilleggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Garasje + biloppstillingsplass til to biler.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3065971

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Vegghengt panelovn i stuen.
- Peisovn i stuen.

Mrk.

Varmekabler i gang, kjellerstue og soverom i u-etg er frakoblet/ikke i bruk.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et ca. forbruk på 15 945 kWh i 2024, som for de tilsvarte kr. 13 429,-.

I løpet av en dyr måned (januar) var forbruker 1 993 kWh (kr. 2 661,-), mens ilt en rimelig måned (juni) var forbruker 888 kWh (kr. 529,-). Vi gjør oppmerksom på at dette kun er et estimat, og at forbruket vil variere alt ettersom antall beboere, bruken, strømleverandør osv.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 238

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter har 4 terminer per år. Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11. De

kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 8 697

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 462 550

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 850 198

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, og abonnement til tv & internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 1265 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/162/1265:

25.06.1920 - Dokumentnr: 900204 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA KRONSTAD 134 - NÅ UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 992096 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:1265

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er bestilt inn komplett byggesak fra Bergen Kommune, og megler har mottatt byggeanmeldelse og godkjenning som gjelder tomannsboligen ("dobbel bolig") fra 1919, og en byggesøknad med byggetillatelse fra 1994 som gjelder garasje og endring i kjeller. Kjelleren er på de opprinnelige tegningene fra 1919 innredet med boder, strykerom og vaskerom. Dette ble omsøkt i 1994 til bad, vaskerom, wc, bod og stue, i tillegg til at trappen ble flyttet. I dag er bad og vaskerom slått sammen til et stort rom, WC er fjernet, og stuen har blitt delt opp i to rom.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er innhentet skriftlig bekreftelse fra kommunen (10.03.2025) at når det er gitt byggetillatelse i en sak, er bygningen godkjent oppført iht. søknad/m tegninger. Når det ikke foreligger ferdigattest, går man ut ifra byggetillatelsen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
PlanID: 65270000
Ikrafttredelsesdato: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:
- Byfortettingssone - Sentrumsformå (100%)

Hensynssone - Kulturmiljø i kommuneplanen
- Minde-Nymark (100%)

Hensynssone - Faresone i kommuneplanen
- Luftkvalitet - rød sone (100%)

Kommunedelplan:
- ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
PlanID: 71740000
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:
- Boligområder - Nåværende (100%)

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56). Planstatus "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 08.04.1921.

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND. Planstatus "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 08.06.2004.

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL. Planstatus "Opphevet"

Plannavn: ÅRSTAD. FREDRIK STANGS VEI, MELLOM INNDALSVEIEN OG ST. OLAVS VEI. Planstatus "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 21.10.1954.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1224 MFL., BRANN STADION. "Endelig vedtatt arealplan" og plantype "Detaljregulering", med ikrafttredelsesdato 19.12.2017.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL., NYMARK. Planstatus "Avvist".

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 162/ Bnr. 1016 - Garasjeuthus annekst til bolig - Status: Bygning godkjent for

riving/brenning - Dato: 21.12.2018

Eiendommen er berørt av Eviny AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke

tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum))

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 840 (Omkostninger totalt)

191 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 165 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 181 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 184 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 840

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- kr. 15 000,- Grunnpakke (kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
- kr. 24 900,- Markedspakke (FINN.no, Aktiv Treff, hjemmesiden, sosiale medier m.m)
- kr. 7 990,- Oppgjørshonorar
- kr. 14 990,- Tilretteleggingsgebyr
- kr. 2 990,- Visninger/overtakelse per stk.
- kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 149 750,-

Oppdragsansvarlig

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske

Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
10.03.2025











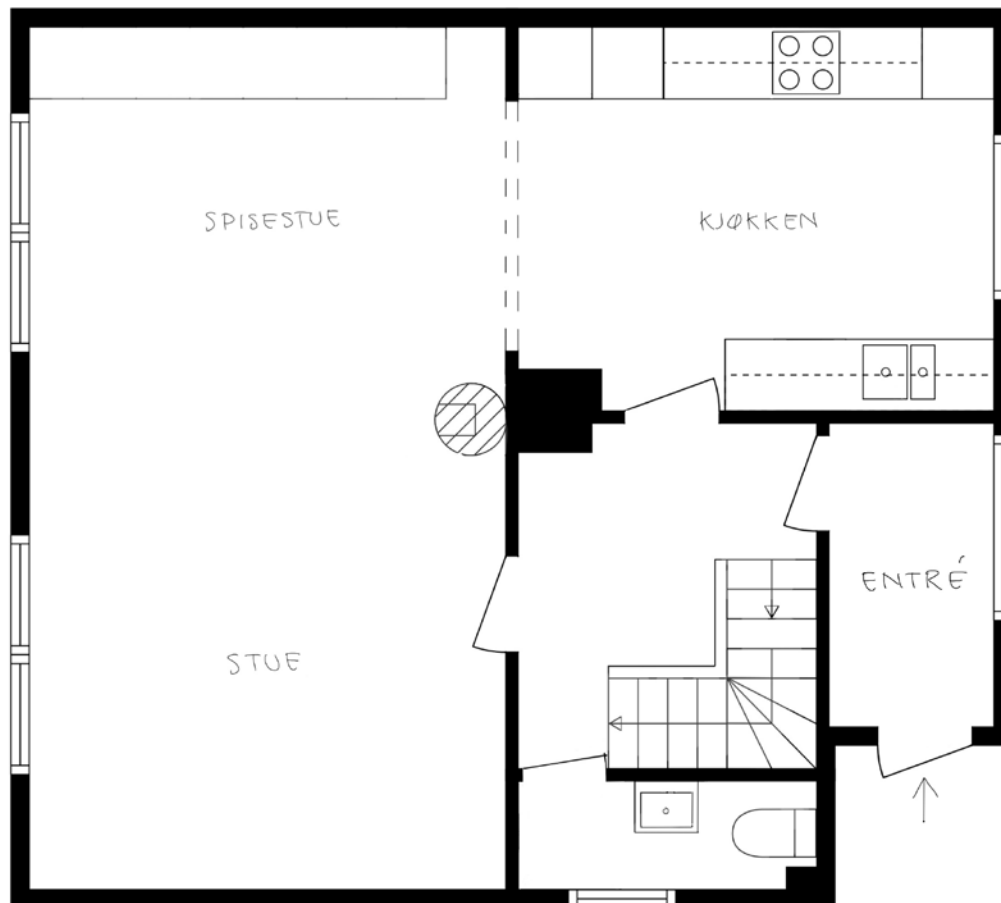








1. ETASJE



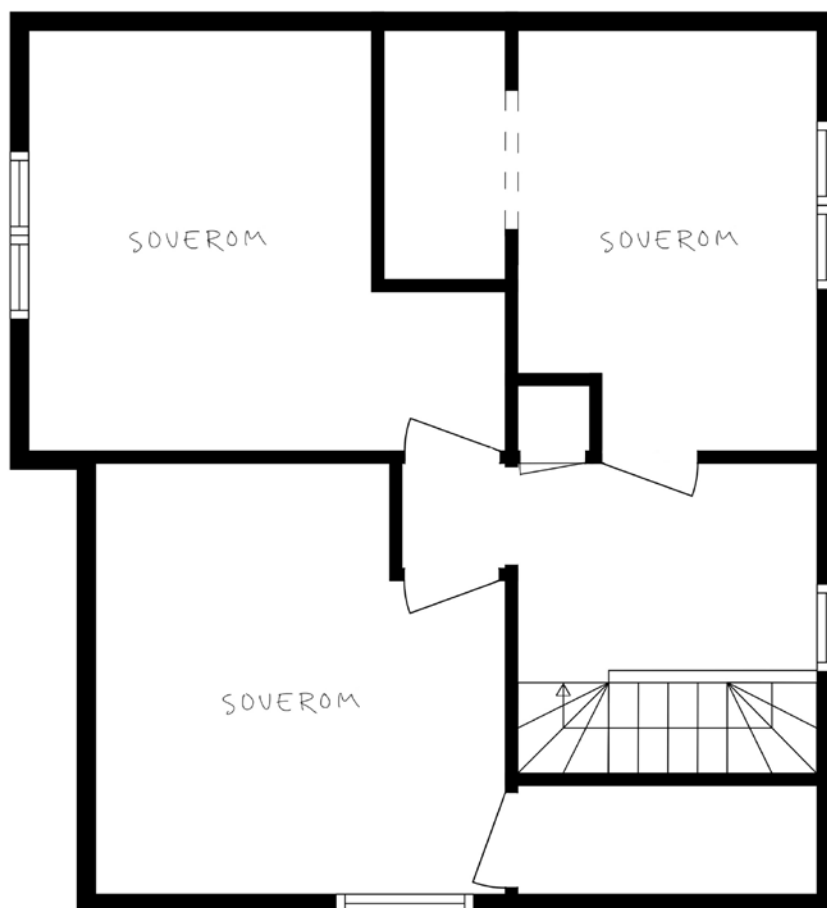








2. ETASJE















UNDER ETASJE











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250055	
Selger 1 navn	
Kristin Ambrose Holmboe	
Gateadresse	
Johan Sverdrups vei 20	
Poststed	Postnr
BERGEN	5063
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1993
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	31
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3065971

Document reference: 1503250055

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært lukt på badet i kjelleren. Dette har blitt utbedret og nytt bad var oppført i 2016/2017. Det er ikke lekkasjer eller noe av de overnevnte feilene nå.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renovering av bad og vaskerom

Arbeid utført av

Straume Våtrom AS

Filer

[Prisestimat, Johan Sverdrups Vei 20.pdf](#)

[Arbeidstegninger Johan Sverdrups Vei 20.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Kan forhåpentligvis ettersendes

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Kan forhåpentligvis ettersendes.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløpsrørene på eiendommen er rørfornytt med en epoxy foring. Foringen er støpt inne i det eksisterende røret med uforandret trasé. Røret tilfredsstiller krav tilsvarende nytt avløpsrør når det gjelder styrke, levetid og kapasitet. Materialet består av epoxy eller polyester, og det nye røret har en glatt og vedlikeholdsfri overflate som vesentlig forbedrer avrenningen.

Arbeid utført av

Vitek miljø AS

Filer

[Johan Sverdrupsvei 18-20.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Det var fuktinnsig i 2005 / 2006 pga manglende drenering rundt huset. Det ble drenert rundt huset og skader innvendig ble ordnet av Johnny Ellingsen (vaktmester Bergen kommune) juli 2006. Det var også et mindre fuktinnsig 31.12.2022. Tett avløp i kum som gjorde at kum fyltes opp med vann og trykket førte til innsig av vann i kjellerene. Det ble utbedret ved at nedløp nå går direkte i avløp og ikke via sluk i kum. Vitek utførte dette samtidig med rørfornyning.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Det kommer fuktinnsig på gulvet i en del av garasjen. Det er ikke drenert rundt garasjen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Litt skjevt gulv på kjøkkenet, under laminaten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Rotter kom inn via avløp i kjelleren i 2005. *DEtte ble utarbeidet av Cytos AS.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bergen elektroservice i forbindelse med rehabilitering av bad 2018.
Arbeid utført av	Bergen Elektroservice

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Eitel Networks As Målerbytte 08.05.18
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Montert i 2018
-------------	----------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Johnny Ellingsen:Kledning skiftet og huset etterisolert i 2012. Alle vindu skiftet i 2013 (bortsett fra takvindu) fra Johnssen glass AS. Nordic 24: Pipebeslag pga lekkasje fra pipen. Satt på 8 løse takstein, lagt på beslag.
Arbeid utført av	Johnny Ellingsen (vaktmester Bergen kommune) Nordic 24 Aktiv AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse	Forkjøpsrett og pant i eiendom er sendt til Kartverket for sletting 08.02.25.
-------------	---

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).





- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Ambrose Holmboe	98e4b6610074aecce896e6 c66517a6d1d2abdf31	11.02.2025 14:12:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250055

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

-  Halvpart av tomannsbolig
-  Johan Sverdrups vei 20, 5063 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 162, bnr. 1265

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 20286-2154

Referansenummer: QK1990

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 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 Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Halvpart av tomannsbolig over tre plan, bygget i 1920.
Terrasse på 12 m² med utvendig adkomst.
Tilhørende stor garasje på eiendommen, bygget i 1985.
Tilhørende utvendig bod på eiendommen, byggeår ukjent.

Eiendommen ble etablert 25.06.1920 og har gnr. 162 og bnr. 1265 i Bergen Kommune. I 1920 ble boligen oppført. Boligen går over tre plan og har saltak med skiferstein. Nåværende eier kjøpte eiendommen i 1993. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen gjennom årenes løp, både innvendig og utvendig. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere avvik i denne rapporten hvor det må påregnes oppgraderinger og utbedringer. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1920 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.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmervegger) med utvendig liggende dobbelfalset trekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. I 2009/2010 ble det foretatt etterisolering og skiftet kledning på boligen. Fasadene ble malt i 2009/2010. Råteskadet trebord på rekkverk v/ inngangsparti er skiftet i 2025.

Vinduer og dører:

Isolerglass i hvite trekarmer. Ett Velux takvindu.
Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av trådglass.
Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av cotswoldglass.

Ett soveromsvindu i loft-etg ble skiftet i 2005. To badevinduer i u-etg ble montert i 2018. Øvrige vinduer ble skiftet i 2009/2010, unntatt takvindu. Takvindu er av eldre årgang. Ytterdør ble skiftet i ca 2008/2009. Ytterdør i u-etg er av eldre årgang.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, keramiske fliser, furubord.
Vegger: Malt strie, mdf panel.
Himling: Takplater, malt panel, malt strie, malt tapet.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i hoved-etg i ca 2013/2014. Tak i gang i u-etg er malt i 2025.
- Nytt laminatgulv i entre i hoved-etg i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Laminat i hoved-etg ble lagt oppå eksisterende tregulv. Deler av tregulv i hoved-etg ble skiftet i 1994.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 1998. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

Brennplater inni peisovn er skiftet i 2025. Arbeidet ble utført av Varme AS.

Innvendige trapper:

Malte tretrapper med lukkede trinn.

Trappene er av eldre årgang.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører.

Ny badedør i u-etg i 2018. Noen innerdører er av nyere årgang. Øvrige innerdører er av eldre årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 11,7 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/mosaikk fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, integrert dusjgarnityr/takdusj, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i himling og avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2018. Arbeidet ble utført av Straume Våtrom AS.

Bad hoved-etg. Areal: 2,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling (forblendet).

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

Badet ble modernisert i 1993/1994 og må anses å være utdatert. Nytt toalett ble montert i 2023/2024. Badet har eldre støpejernsluk. Badet har ikke vært benyttet til dusjing de senere årene da rørløgger mener at sluk ikke er tett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 12,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2016/2017.

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
AUBO kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon, 71 cm (Electrolux). Fra 2023.
- Oppvaskmaskin (Point). Fra 2024.
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad i u-etg. Stoppekran er plassert i rør i rør skap og bak luke på soverom i u-etg. Eldre vannforsyningsrør i kobber i deler av boligen. Avløpsrør av plast. Eldre avløpsrør av støpejern og plast i deler av boligen.
Varmtvannstank på bad i u-etg. Volum: 200 liter. Eldre modell.
Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg og kjøkken i 2018. Arbeidet ble utført av Straume Våtrom AS.

Ventilasjon:

Bad i u-etg har el.avtrekksventil og bad i hoved-etg har naturlig avtrekk (forblendet). Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:

Sikringsskap i bod i loft-etg.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for kurs 15, overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.

- 25 ampere. 1 stk.
- 20 ampere. 2 stk.
- 16 ampere. 7 stk.
- 13 ampere. 3 stk.
- 10 ampere. 1 stk.

Inntaksikring på 80 ampere er plassert over sikringsskap.
Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på bad i u-etg og på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad.

Mrk.

Varmekabler i gang, kjellerstue og soverom i u-etg er frakoblet/ikke i bruk.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Type: Garo. Fra 2018.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler + garasje.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

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

Utvendig bod

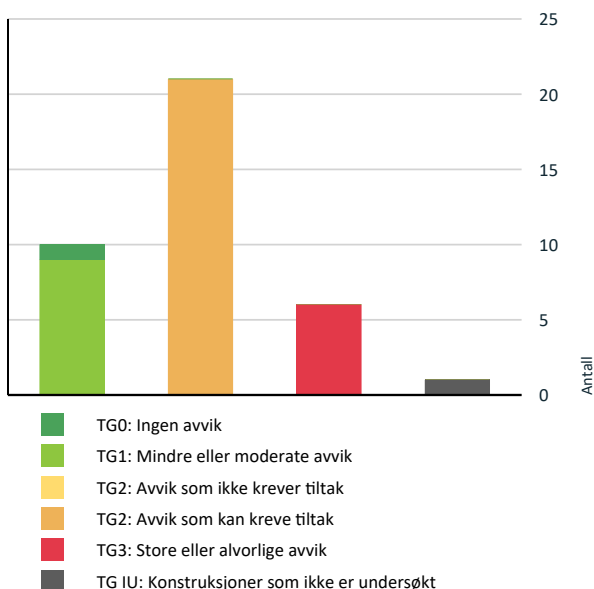
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

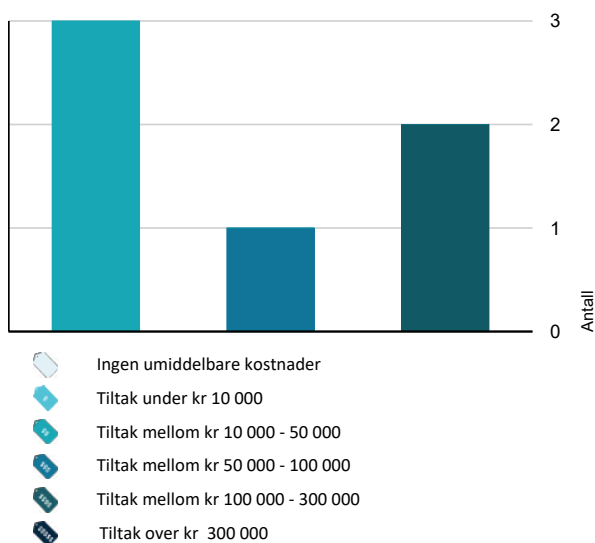
Sammendrag av boligens tilstand

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 PREMISER:

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 enkelt punkt 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 egenerklæringskjema:

Egenerklæringskjema 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.

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,2 m²) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer - påpekte punkter	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > U-etg > Bad (11,7 m ²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > U-etg > Bad (11,7 m ²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U-etg > Bad (11,7 m ²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Eldre vannrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking er av eldre årgang.
Taktekker har tettet lekkasje i 2025.

Kommentar:

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

Generelt:

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

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Skiferstein har en normal en brukstid på 50 til 80 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til fukt rundt pipe i loft-etg. Enkelte skiferstein mangler. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av taktekking med ny papp, lekter og takstein. Dersom det skal monteres nye skiferstein kan kostnadsestimat overstige kr 300.000,-.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:

Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres nærmere. Dersom undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende skiferstein ved vindskibord.



Råte i dekkbord.



Forhøyede fuktverdier v/ pipe på det ene soverommet i loft-etg. Taktekking må undersøkes nærmere og utbedres.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Renner, nedløp, beslag og takhetter er av eldre årgang. Pipebeslag ble skiftet i 2024, men virker å ikke gjøre overgang mellom pipe - tak tett.

Kommentar:

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

Forventet brukstid:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (gjelder ett nedløp). Det er rust på takbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av taktekkning. Renner, nedløp og beslag har begrenset levetid og bør skiftes i forbindelse med tak utbedring.



Rust på takbeslag.



Rust på takbeslag.



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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner (tømmervegger) med utvendig liggende dobbelfalset 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.

I 2009/2010 ble det foretatt etterisolering og skiftet kledning på boligen. Fasadene ble malt i 2009/2010. Råteskadet trebord på rekkverk v/ inngangsparti er skiftet i 2025.

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 ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lokal råte i enkelte kledningsbord. Det er stedvis malingsflass på utvendig trevirke.

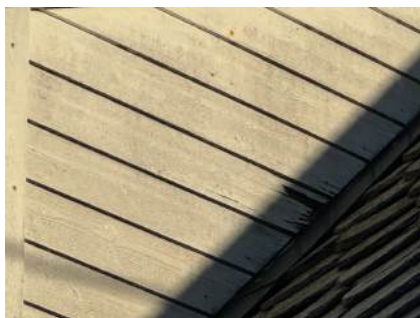
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

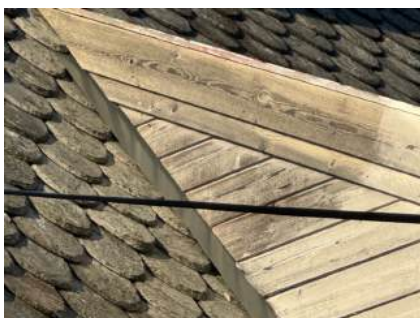
Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Fasadene har behov for vedlikehold. Kledningsbord med lokal råte må skiftes i forbindelse med vedlikeholdsarbeid.

Tilstandsrapport



Råteskader i kledning på takopplett.



Råteskader i kledning på takopplett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak.
Konstruksjon av taksperreer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse.
Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tegn til plast/dampspærre i himling i loft-etg. Det er soppdannelse noen steder i takkonstruksjonen. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Vedr. manglende dampspærre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampspærre 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 dampspærre.

Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. mit/stripet borebille, manglende isolering og manglende dampspærre/plast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Soppdannelse på koffertloft.



Fuktmerke og tørr råte i trevirke på koffertloft.



Forhøyede fuktverdier på pipe på koffertloft.

Takvindu

Tilstandsrapport

Ett Velux takvindu.

Takvindu er av eldre årgang.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvindu må erstattes/skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt i karm på takvindu.



Sprekk og punktering i glass på takvindu.

TO 2 Vinduer - påpekte punkter

Isolerglass i hvite trekarmmer. Ett Velux takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er malingsflass på enkelte vinduer. Det mangler utvendig tetting og skrående beslag under vinduer i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes/males utvendig. Det bør monteres utvendig tetting rundt vinduer i u-etg.



Malingsflass på utvendig karm.



Ingen beslag eller skrående skifer under vinduer i u-etg. Det øker faren for fuktinntrenging.



Uferdig tetting rundt badevinduer i u-etg.

TO 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmmer. Ett Velux takvindu.

Ett soveromsvindu i loft-etg ble skiftet i 2005. To badevinduer i u-etg ble montert i 2018. Øvrige vinduer ble skiftet i 2009/2010, unntatt takvindu. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Tilstandsrapport



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

! TG 2 Dører

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av trådglass.
Ytterdør: Malt dørblad med smalt felt av cotswoldglass.

Ytterdør ble skiftet i ca 2008/2009. Ytterdør i u-etg er av eldre årgang. 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:

Det mangler pakning i nedre del av hovedytterdør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder ytterdør i u-etg). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Det mangler pakning i nedre del på deler av hovedytterdør. Pakning bør erstattes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 12 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Levegg i trekonstruksjoner med liggende bord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen fremstår med eldre standard og trevirke er værøppsprukket/slitt flere steder. Det er sviakt i terrassebordene flere steder. Det skyldes for stor avstand mellom underliggende bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering og utbedringer må påregnes for å lukke avviket.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, keramiske fliser, furubord.
Vegger: Malt strie, mdf panel.
Himling: Takplater, malt panel, malt strie, malt tapet.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i hoved-etg i ca 2013/2014.
- Nytt laminatgulv i entre i hoved-etg i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid. Tak i gang i u-etg er malt i 2025.

Laminat i hoved-etg ble lagt oppå eksisterende tregulv. Deler av tregulv i hoved-etg ble skiftet i 1994.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er påvist heksesot/støvkondens på noen overflater. Det kan skyldes kuldebroer som gjør at overflatene er litt kaldere hvor det er stendere og lekter. Støv og partikler fester seg lettere på kalde overflater og stearinlys er en medvirkende årsak til støvkondens/heksesot. Det bør undersøkes nærmere for å unngå at problemet forsetter.

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Bom registrert i flere gulvfliser i u-etg. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

Vedr. boligrom under utvendig trapp: Innhent dokumentasjon om konstruksjonens oppbygging om mulig. Pga risikokonstruksjon (boligrom under utvendig trapp): Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og utbedringer må påregnes v/ behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i plateskjøt på soverom i loft-etg.



Misfarging og heksesot/støvkondens under utvendig trapp i u-etg.



Konstruksjonsutforming når det er boligrom under utvendig trapp gir økt fare for skader. Nærmere undersøkelser og ev. utbedringer må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på soverom som har omkleddingsdel i loft-etg. Det er dette rommet som har over 30 mm skjevheter.

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. Utskifting 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.

Vurdering av avvik:

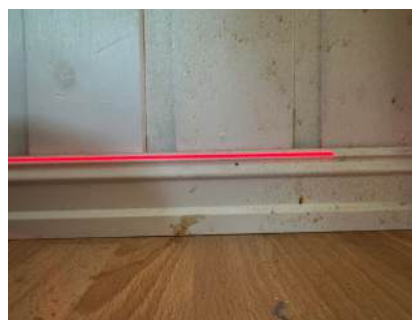
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv på et soverom i loft-etg som har over 30 mm skjevheter (ikke inkludert fjerning/montering av laminatgulv).

Konsekvens/tiltak

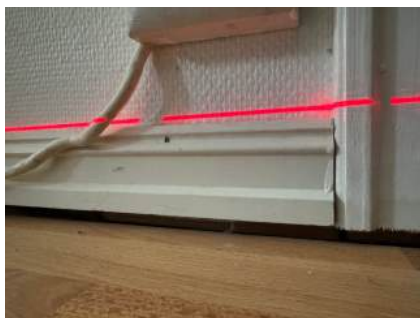
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i loft-etg.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i loft-etg.

TC 2 Radon

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TC 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra 1998. Peisovn er rentbrennende. Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

Brennplater inni peisovn er skiftet i 2025. Arbeidet ble utført av Varme AS.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TC 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

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 fukttopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Soverom.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 17,5 %. 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.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 79,1 % ved en temperatur på 8,5 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 påførede kjellervegger. Påførede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.

Kun demontering/åpning av påføret 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 observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påføret gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør dette fjernes for å ha fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ev. gjennoppbygget med fliser eller tilsvarende som tåler fuktighet bedre enn organiske materialer som trevirke o.l. Kostnadsestimat gjelder for dette. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Påføret vegger mot terreng er påmontert dampsperrer/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Det anbefales å fjerne påførende kjellervegger og la grunnmur være synlig på innside. Påførete 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 inneklime. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av grunnmuren, om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.



Saltutslag på innside av grunnmur. Det indikerer fuktvandring i grunnmuren.

1 TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper med lukkede trinn.

Trappene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappene bærer preg av elde/slitasje. Det er knirk i trappene. Trapp til utetg er smal og bratt og det er ikke skikkelig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Generell oppgradering av innvendige trapper bør påregnes.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er under 0,90 m.



Det mangler skikkelig rekkverk v/ trapp til u-etg. Bør utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører.

Ny badedør i u-etg i 2018. Noen innerdører er av nyere årgang. Øvrige innerdører er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar i karm. Badedør i u-etg har noe fuktutsvelling i nedre del. Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedør i u-etg bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad). Noen innerdører bør justeres.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i u-etg.

HOVED-ETG > BAD (2,2 M²)

TG 3 Generell

Bad hoved-etg. Areal: 2,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling (forblendet).

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

Badet ble modernisert i 1993/1994 og må anses å være utdatert. Nytt toalett ble montert i 2023/2024. Badet har eldre støpejernsluk. Badet har ikke vært benyttet til dusjing de senere årene da rørlegger mener at sluk ikke er tett.

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.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre støpejernsluk i gulv.

VÅTROM

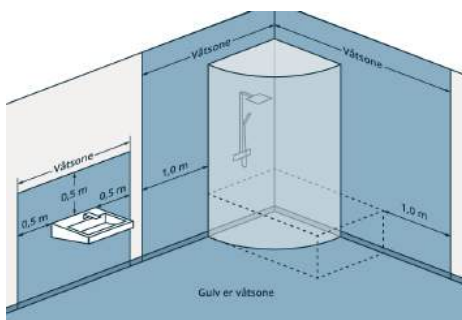
Tilstandsrapport



Riss/sprekke i servant.



Vindu og innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (2,2 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er en heltre/panelvegg. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

U-ETG > BAD (11,7 M²)

Generell

Bad u-etg. Areal: 11,7 m².

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/mosaikk fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, integrert dusjgarnityr/takdusj, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i himling og avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2018. Arbeidet ble utført av Straume Våtrom AS.

U-ETG > BAD (11,7 M²)

Overflater vegger og himling

Malt platekledning/mosaikk fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vanlig stikkontakt i våtsone over servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stikkontakt i våtsone. Stikkontakt bør skiftes til IP 44 kontakt.



Vanlig stikkontakt i våtsone over servant.

U-ETG > BAD (11,7 M²)

Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 6 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra underlaget/fliselim.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på gulvfliser, foreta utbedringer v/ behov.

U-ETG > BAD (11,7 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran.

Det er ikke drenshull under vegghengt toalett. Sistene er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettsskål.

Vurdering av avvik:

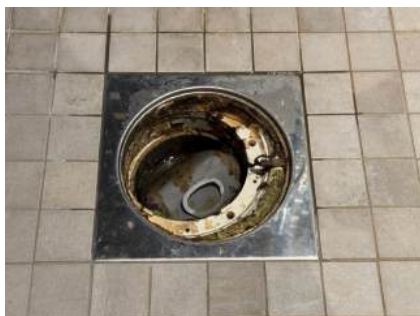
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tegn til membran/tettesjikt på vegg i våtsone rundt servant. Smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon/bilder av membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres membran/tettesjikt på vegg i våtsone rundt servant. Innhent dokumentasjon om mulig, dvs. bilder av membran i sluk og bilder av membran på gulv/vegger og rundt gjennomføringer.



Plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (11,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.



Det virker å være lite/ingen fall på avløpsrør under servant. Bør lokal utbedres v/ behov.



Det er noe svelling i nedre del av høyskap v/ dusjsone. Må anses å være normal slitasje.

U-ETG > BAD (11,7 M²)

TO 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i himling og avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (11,7 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i innredet rom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,0 % ved en temperatur på 12,8 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.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (12,8 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Areal: 12,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2016/2017.
Laminat på gulv, malt plateledning på vegger, malt plateledning m/led spotlights i himling.
AUBO kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon, 71 cm (Electrolux). Fra 2023.
- Oppvaskmaskin (Point). Fra 2024.
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Rørropplegg under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (12,8 M²)

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Faber. Fra 2017. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Eldre vannrør

Eldre vannforsyningsrør i kobber i deler av boligen.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TO 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad i u-etg. Stoppekran er plassert i rør i rør skap og bak luke på soverom i u-etg.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg og kjøkken i 2018. Arbeidet ble utført av Straume Våtrom AS.

Mrk.

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



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

Tilstandsrapport



Stoppekran i rør i rør skap.

🔧 TG 2 Eldre avløpsrør

Eldre avløpsrør av støpejern og plast i deler av boligen.

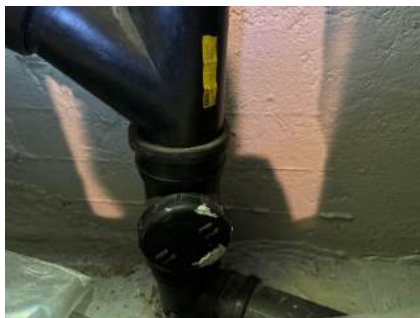
Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Stakeluke bak inspeksjonsluke i u-etg.

🔧 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør til bad i u-etg i 2018. Arbeidet ble utført av Straume Våtrom AS.

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

🔧 TG 1 Ventilasjon

Bad i u-etg har el.avtrekksventil og bad i hoved-etg har naturlig avtrekk (forblendet). Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

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 luftstilling eller luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:

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

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad i u-etg. Volum: 200 liter. Eldre modell. Produsent: Høiax.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank på bad.

🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringssskap i bod i loft-etg.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for kurs 15, overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 7 stk.
13 ampere. 3 stk.
10 ampere. 1 stk.

Inntakssikring på 80 ampere er plassert over sikringssskap. Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på bad i u-etg og på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad.

Mrk.

Varmekabler i gang, kjellerstue og soverom i u-etg er frakoblet/ikke i bruk.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Type: Garo. Fra 2018.

Spørsmål til eier

- 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.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Det er div dokumentasjon/samsvarserklæring på boligmappa.no. Jeg har ikke samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.
- 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.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringssskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 alt av el.arbeid som er utført etter 1999.. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

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.

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 ovennevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringssskap i bod.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i bod.



El. bil ladestasjon v/ biloppstillingsplass.



Løs ledning på det ene soverommet i loft-etg. Må utbedres.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstillere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg. Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Det ble drenert inntil grunnmur i 2005/2006. Det er ukjent om drenering går helt ned og hvordan det er løst med drenerør etc. Dokumentasjon foreligger ikke og det må derfor påregnes en viss risiko for at det ikke er riktig utførelse. Det var fuktinnsig i 2022 pga tett kumme.

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:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Knottedplast mangler klemlist i øvre del noen steder. Forhøyede fuktverdier ble registrert i påføret kjellervegg i u-etg. Det indikerer at det er fuktvandring i grunnmur og ev. kapillæroppsug fra grunn.

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.

Knottedplast bør påmonteres klemlist i øvre del.

Tilstandsrapport



Det mangler klemlist i øvre del av knotteplast noen steder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt. 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:

Det er stedvis malingsflass på grunnmur. 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmuren har behov for vedlikehold og utbedringer. Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.



Malingsflass og delvis løs puss på grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur. Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er jord og gress inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fukt påvirkning. 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:

Jord og gress inntil grunnmuren bør fjernes og erstattes med pukk/grus.

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



Jord og plen inntil grunnmuren fører til unødvendig fukt påvirkning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

I 2022 ble utvendige avløpsrør rørfornyet. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

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 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.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Lagringsplass

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent

Standard

Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takpapp.

Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod. Utvendig bod fremstår med eldre standard og har behov for vedlikehold og utbedringer.

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 og lagringsplass

Byggeår

1985

Kommentar

Oppgitt i tidligere takst

Standard

Bygningen fremstår med normal enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Grunnmur i lecablokker. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i sort plast.

Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefunksjon. Det er ikke innlagt strøm i garasjen. Sikringsskap er frakoblet.

Garasjen har tidligere vært benyttet til beboelse. Ulovlig innredet av tidligere eier. Alle innervegger er fjernet.

Garasjen fremstår med eldre standard og har behov for vedlikehold og utbedringer. Det er fuktinnsig i garasje. Garasjeport er defekt.

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

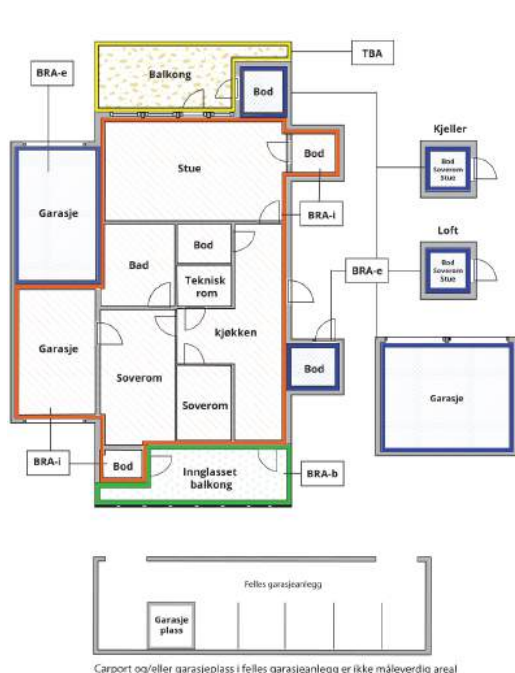
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Halvpart av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	47			47	
Hoved-etg	57			57	12
Loft-etg	42			42	
SUM	146				12
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang/trapperom (10,4 m ²), Bad (11,7 m ²), Innredet rom (7,8 m ²), Kjellerstue (13,9 m ²)		
Hoved-etg	Entré (3,6 m ²), Gang/trapperom (7 m ²), Bad (2,2 m ²), Stue (28,9 m ²), Kjøkken (12,8 m ²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (5,3 m ²), Mellomgang (0,7 m ²), Soverom (12,1 m ²), Soverom 2 (10,9 m ²), Soverom 3 (7,8 m ²), Omkleddingsrom (2,1 m ²), Bod (1,7 m ²)		

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.
Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,8 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad i u-etg er 2,01 m - 2,07 m. Takhøyden i øvrige deler av u-etg er 2,05 m - 2,16 m.
Takhøyden på bad i hoved-etg er 2,32 m - 2,33 m. Takhøyden i entre og på kjøkken er 2,39 m - 2,41 m.
Takhøyden i gang/trapperom er 2,51 m. Takhøyden i stue i hoved-etg er 2,67 m - 2,68 m.
Takhøyden i loft-etg varierer fra 1,07 m - 2,65 m.

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets skjevheter som er naturlig på et eldre bolighus er det en viss usikkerhet i arealmålingen.
Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold
tas vedr. dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Mindre oppussingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i u-etg er under 2,20 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:

Vindu i kjellerstue og soverom i u-etg tilfredsstillende ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Rominndeling er delvis endret. Bad og vaskerom i u-etg er slått sammen til et større bad.

Wc-rom i u-etg er fjernet. Stue i u-etg er omgjort til et soverom og kjellerstue.

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.

Utvendig bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (2,4 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje (51,3 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Det er inntegnet vindu i bakkant av garasje. Nevnte vindu er fjernet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	144	2
Utvendig bod	0	2
Garasje	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Kristin Ambrose Holmboe	Kunde
	Victoria Giske	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	1265	0	0	499.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Sverdrups vei 20

Hjemmelshaver

Kristin Ambrose Holmboe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Nymark.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Ulriken og Løvsstakken.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og tomannsboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Apotek, butikk, treningssenter 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.
Flere barnehager i nærområde, samt Montessori skole og barnehage på Brann Stadion.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diagonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Få minutters gange 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.
Vedtatt 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 beplantning. Biloppstillingsplass med plass til to biler + garasje.

Mrk. Hagejerde fremstår med eldre standard. Vedlikehold og utbedringer må påregnes v/ behov.

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. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

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
Egenerklærings skjema		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere takster			Fremvist		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.02.2025	
2	17.02.2025	
3	17.02.2025	
4	05.03.2025	
5	10.03.2025	
6	10.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

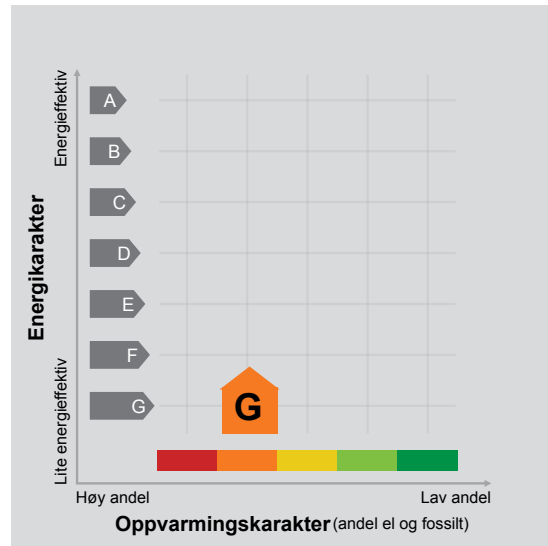
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK1990>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Sverdrups vei 20
Postnummer	5063
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	1265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139268245
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88666
Dato	07.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

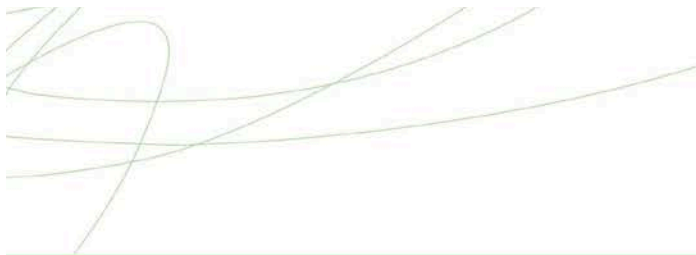
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

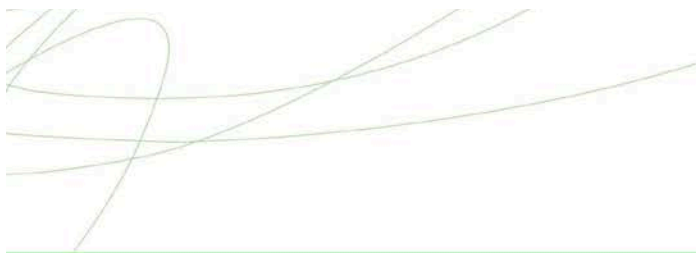
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøle- 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Johan Sverdrups vei 20 - Nabolaget Nymark/Svaneviken - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	1 min 0.1 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	10 min 0.7 km
Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 5.3 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 102 elever, 4 klasser	5 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	18 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
NTG Brann Stadion	7 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

«Sentralt, men stille. Korte avstander og bra kollektivtilbud»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

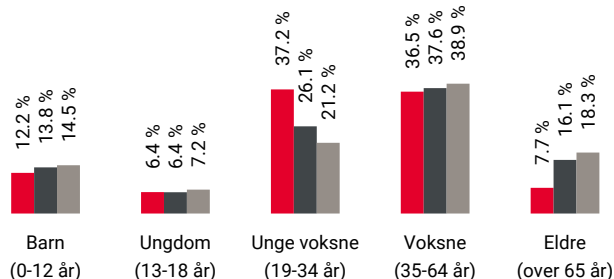
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nymark/Svaneviken	1 186	885
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Inn dalen (1-5 år) 31 barn	3 min 0.3 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.5 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	5 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	12 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



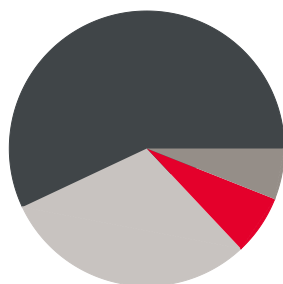
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

	Nymarksbanene	4 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.3 km	
	Haukelandshallen	6 min	🚶
	Aktivitetshall	0.5 km	
	SATS Wergeland	8 min	🚶
	Sammen Kronstad	11 min	🚶

Boligmasse



- 7% enebolig
- 57% rekkehus
- 6% blokk
- 30% annet

«Godt samhold og nærhet til byen og fjellene»

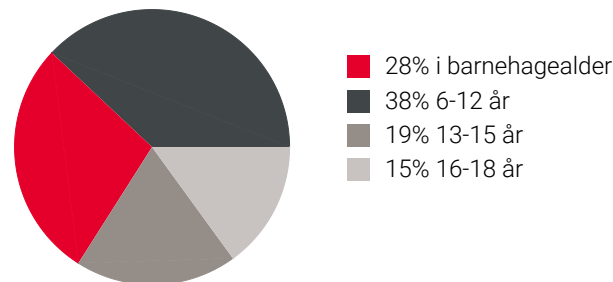
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sletten Shoppingsenter	21 min	🚶
	Apotek 1 Kronstad	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

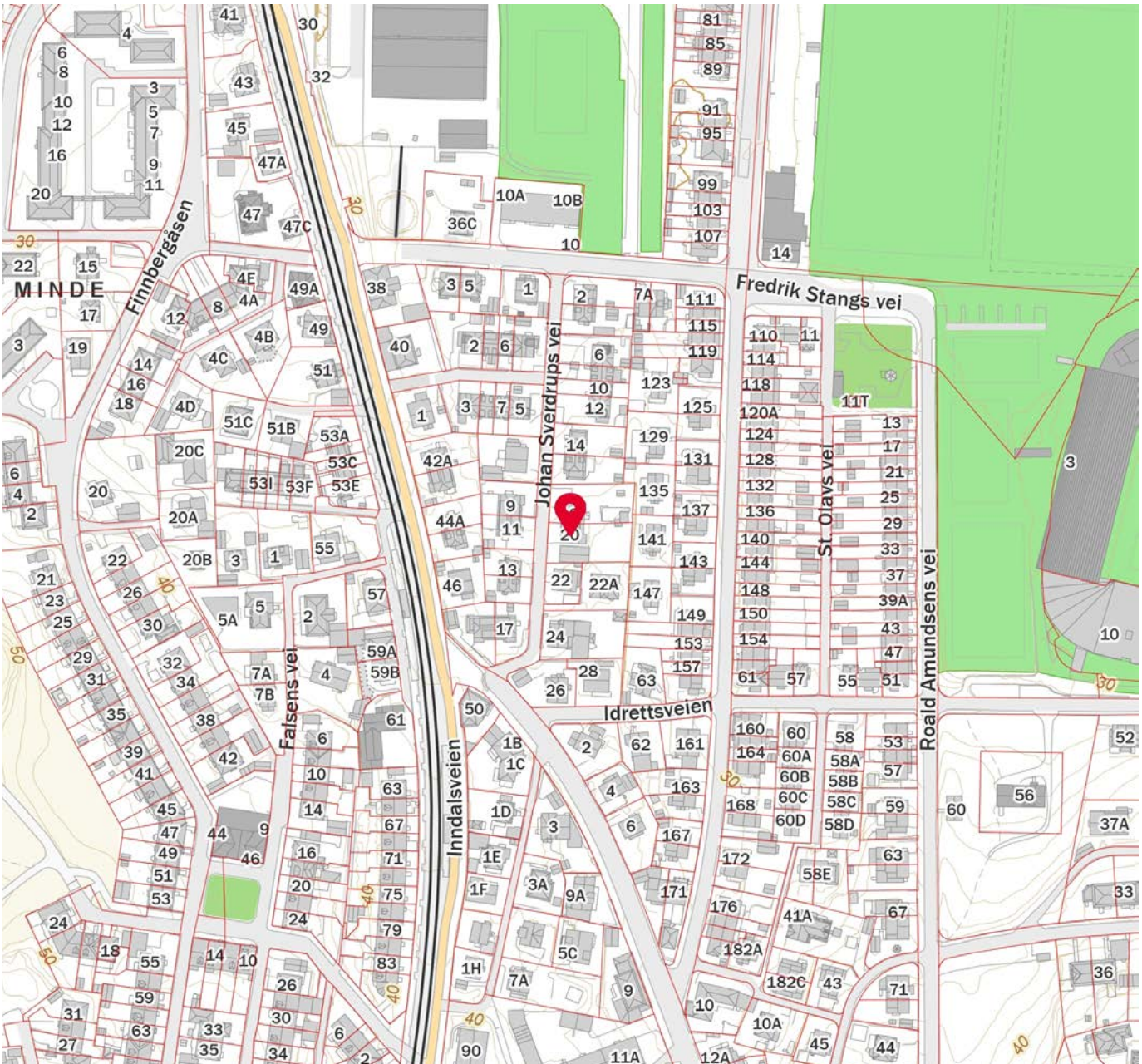
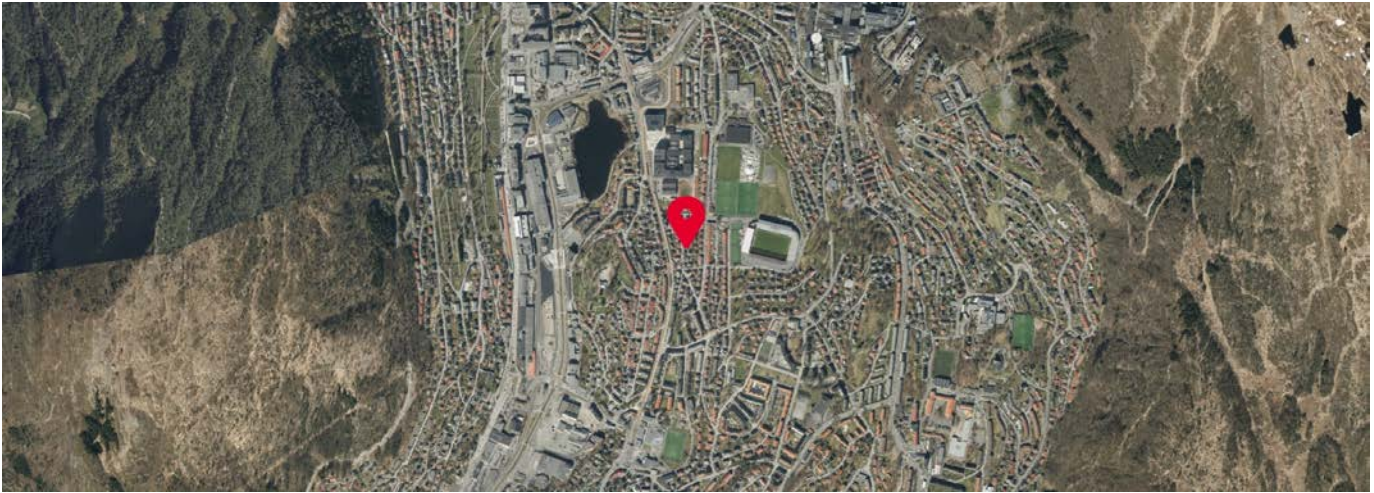


0% 53%

- Nymark/Svaneviken
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Johan Sverdrups vei 20
5063 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre