

aktiv.



Skansegaten 10, 5031 BERGEN

**Sjelden mulighet! Et unikt
Bergenshus på 3 etasjer | Nydelig
utsikt mot Skansedammen og
byen | Utleieleilighet**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Omkostn.: Kr 263 890,-
Total ink omk.: Kr 10 763 890,-
Selger: Else Astrid Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 136/179 kvm
Tomtstr.: 81.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 1063
Oppdragsnr.: 1503260025

Sjelden mulighet på historiske Skansen

Unikt 3-etasjes Bergenshus med karakter i et av byens mest ettertraktede områder. Boligen kombinerer klassisk bergensk arkitektur med moderne komfort. Huset ligger i en skjermet blindvei midt i kjernen av et levende nabolag, og kombinerer historisk sjarm med umiddelbar nærhet til både sentrum og byfjellene.

Fleksible bruksmuligheter, med mulighet for finansiell trygghet gjennom utleie av 1. etasje eller integrering i hoveddelen for mer plass.

Høydepunkter:

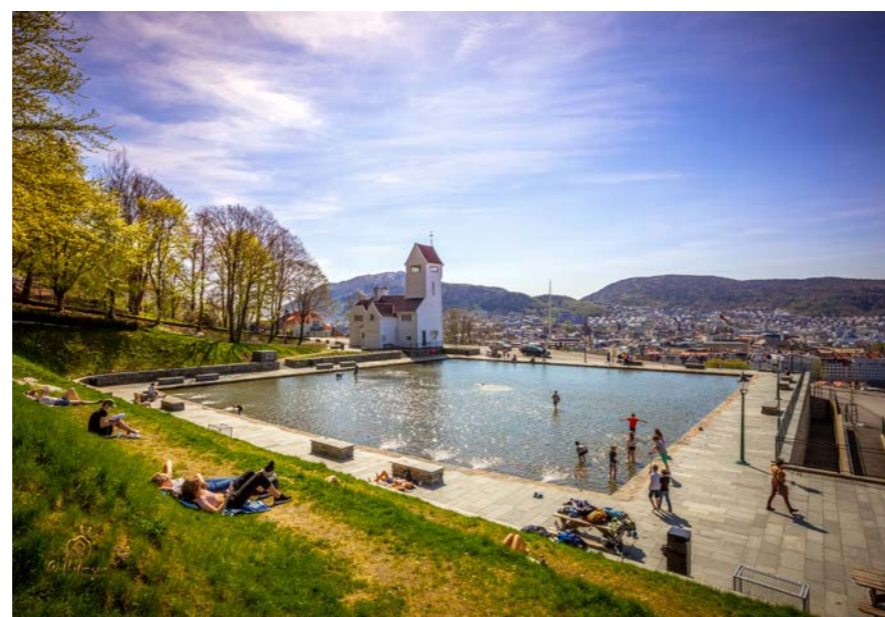
Solrik balkong på 11 m²

Gode skattefrie leieinntekter (estimert til opp mot 200.000,- pr år)

Trygt og godt bomiljø med liten gjennomgangstrafikk, barnevennlig

Nydelig utsikt over Skanseparken, mot Bergen sentrum og byfjellene

Garasjeanlegget Skansedammen beboerparkering like ved



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	43
Om eiendommen	50
Egenerklæring	110
Nabolagsprofil	136
Forbrukerinformasjon	143
Budskjema	145



Skansegaten 10

Skansen er ikke et nabolag du tilfeldigvis havner i, det er et nabolag du aktivt velger. Beliggende like over Bergen sentrum, med Byfjellene som nærmeste nabo i den ene retningen og historisk bykjerne i den andre, tilbyr Skansen en hverdag få adresser i Bergen kan matche. Her bor du i byen uten å føle deg midt i den, en balanse som er langt vanskeligere å finne enn de fleste tror. Skansegaten 10 ligger

skjernet til i en rolig blindvei, omgitt av klassisk bergensk trehusbebyggelse som har stått her i generasjoner. Røde tegltak, hvite trehus og en menneskelig gatebredde gir kvartalet en karakter som moderne byutvikling sjelden klarer å gjenskape.

Området bærer navn etter den historiske branntårnet på Skansen der man skulle varsle om

bybranner – en historie som fortsatt er synlig i kvartalets arkitektur, gateløp og atmosfære. Om våren minner buekorpsenes marsjer i gatene om at dette er Bergen på sitt mest ekte og særegne. Fra Skansegaten 10 åpner det seg en utsikt som få bergensadresser kan konkurrere med. Fra huset ser man Skansevannet og parken i forgrunnen, videre over taktene og ned mot Vågen og havnen, og ut mot Byfjorden og fjellene på den andre siden.

Utsikten skifter karakter gjennom dagen og årstidene, og er en av de kvalitetene ved boligen som aldri mister sin verdi. Turmulighetene fra dørstokken er sjeldne for en sentrumsnær adresse. Byfjellene er få minutters gange unna, med etablerte turstier som brukes året rundt av barnefamilier, mosjonister og alle som trenger å komme seg ut.

Skanseparken binder nabolaget sammen og fungerer som kvartalets naturlige møteplass gjennom hele året. Om sommeren er gresset fullt av lekende barn, naboer som slår av en prat og familier som tar kvelden utendørs. Om høsten skifter parkens trær farge og gir kvartalet et stemningsfullt skjær. Og når vinteren setter inn og isen legger seg på Skansevannet, forvandles parken til en av Bergens mest folkekjære skøytebaner, opplyst, levende og full av aktivitet langt ut på kvelden. Det er den typen nabolagsopplevelser som setter seg i minnet og som barn husker resten av livet.



Wilhelmsen

Tenk å få bo med slike omgivelser?
Skansedammen og området rundt er
blant det fineste Bergen kan by på!





Velkommen inn!

Vi tar trappen opp en etasje og inn i husets hoveddel. I denne etasjen finner vi en vakker stue med stukkatur og rosett i taket, en spisestue med nydelig utsikt, helfliset bad og et godt kjøkken.

Det er utgang fra stuen til en svært solrik altan på 11 kvm.











Fantastisk utsikt mot Skansedammen og byen fra spisestuen





Loftsetasje

I loftsetasjen finner vi 2 svært romslige soverom. Begge soverommene har nydelig utsikt fra takvinduet. På det ene soverommet ser du Skansedammen med vakre Bergen som bakteppe. På det andre har du nydelig utsikt mot innseilingen.







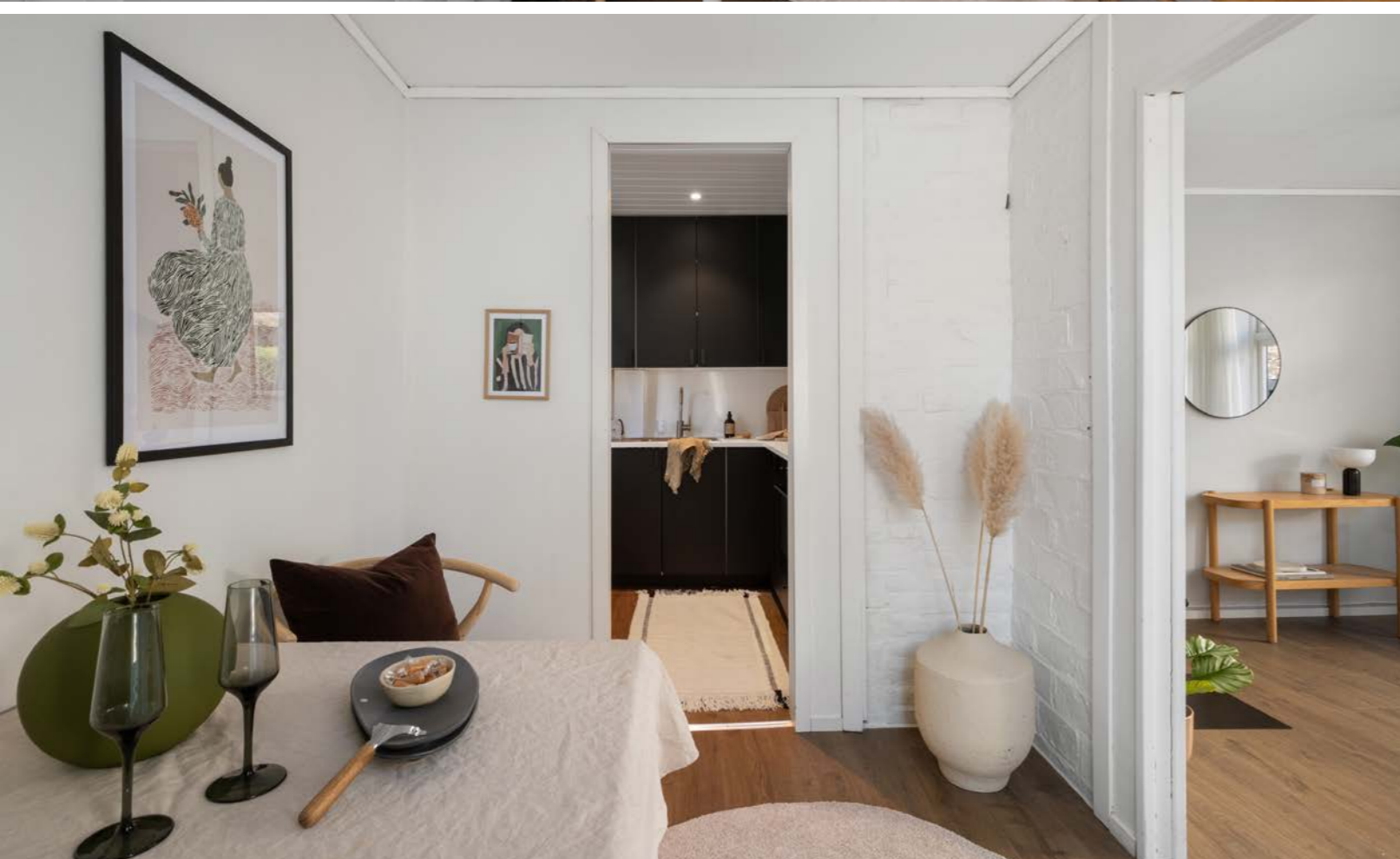
Første etasje

I denne etasjen er det utleiedel med en estimert leieinntekt på mellom 16.000,- og 18.000,- per måned. Leieinntekten er skattefri da utleiedelen utgjør mindre enn 50% av boligen.

I etasjen finner vi et soverom på hele 18 kvm, en flott stue og spisestue, et stilsikkert kjøkken og et helfisjet bad.

Til og med i 1. etasje er utsikten mot Skansedammen upåklagelig!









Kjeller og gårdsplass

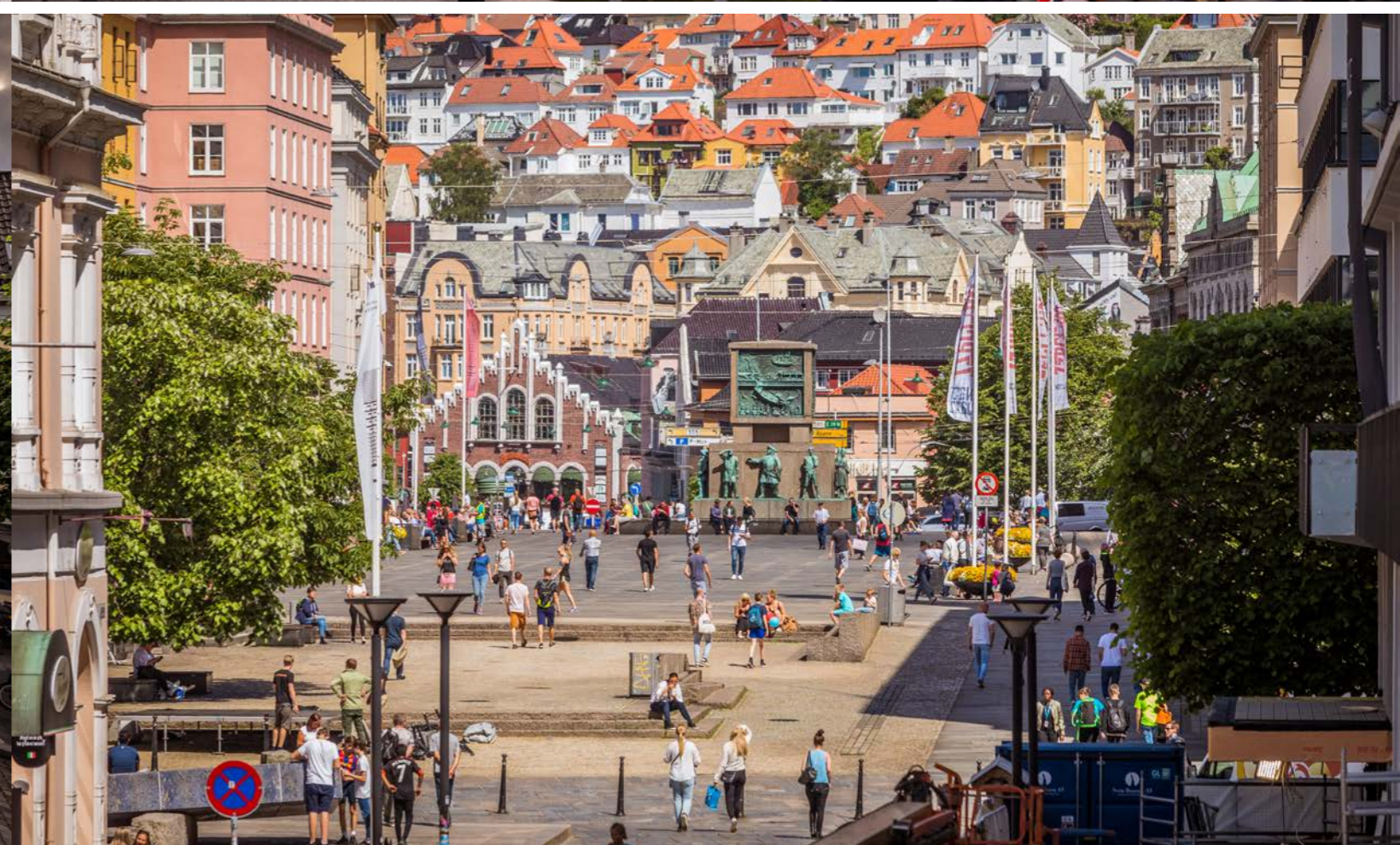
Huset har en stor kjeller med god takhøyde. Kjelleren fremstår svært tørr og fin. Her er det særdeles gode oppbevaringsmuligheter. Det er også potensiale for å gjøre om kjelleren til boareal. Utleiedelen har hatt vaskemaskinen sin i kjelleren.

Gårdsplassen er skjermet og privat. Port inn til plassen er låst med nøkkel.





Kun få meter til Skansedammen beboerparkering. Her kan du leie garasje plass, svært praktisk!





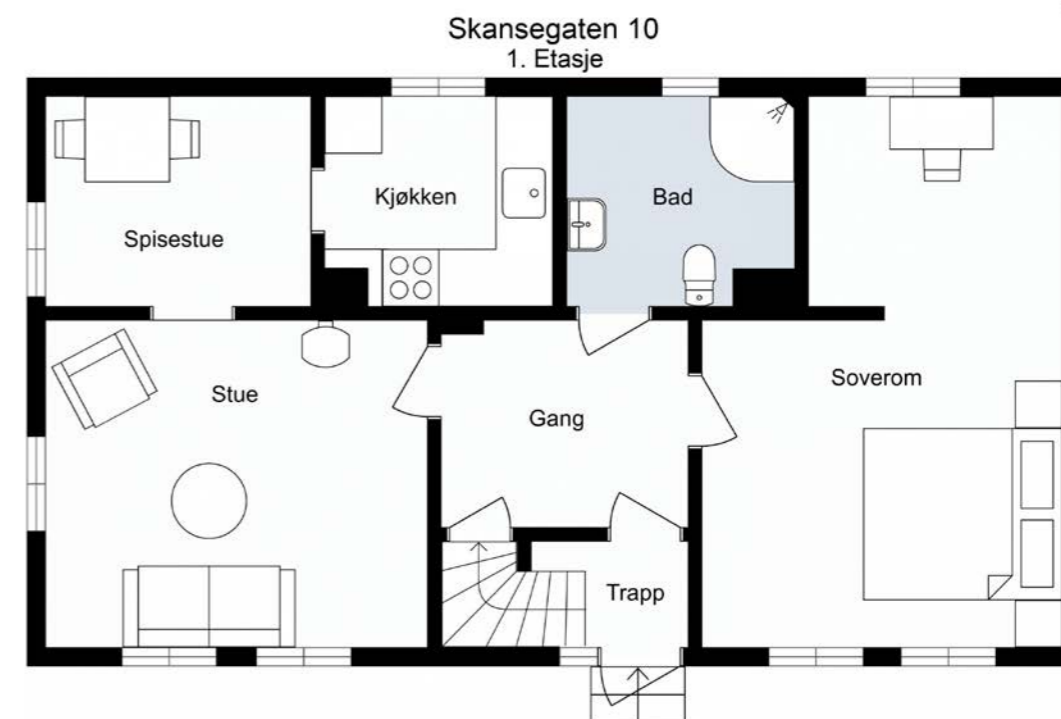
En av Bergens beste vintertradisjoner er Skansevannet om kvelden, med skøyter på isen og Bergen glitrende i



Plantegning

1. etasje

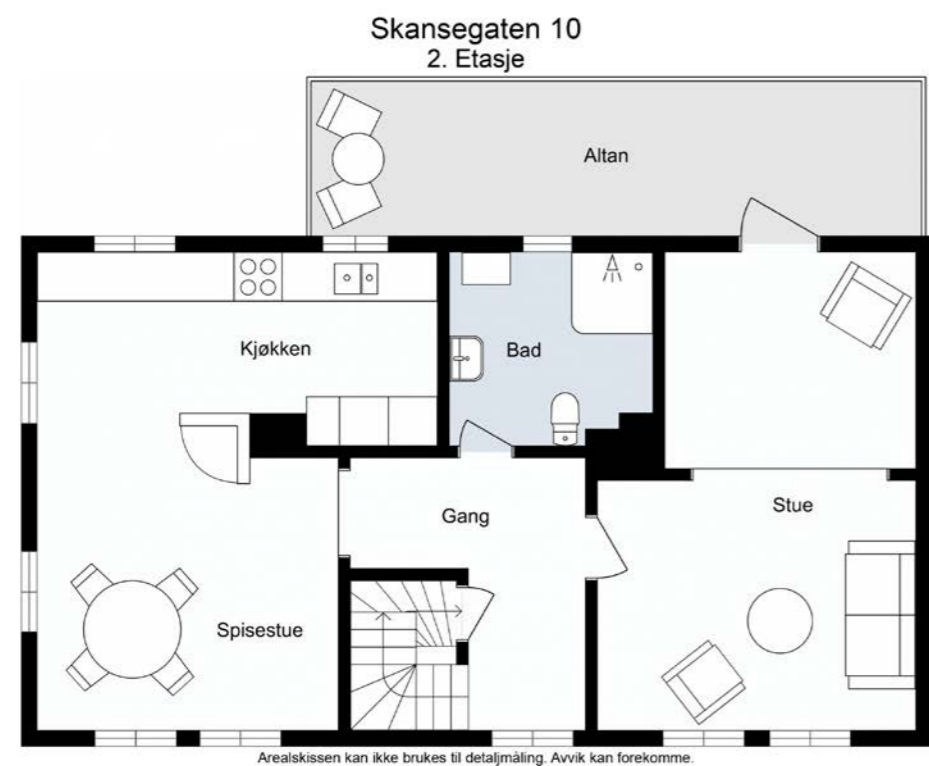
IMOTIV.NO



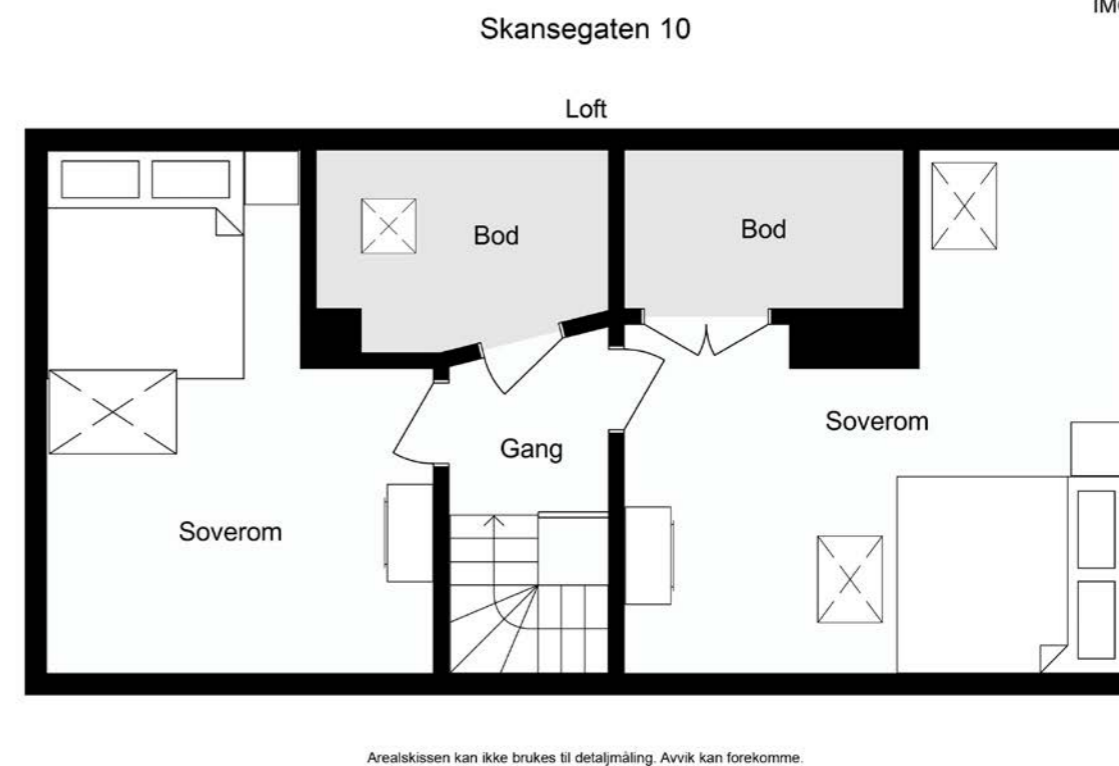
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje




Loftsetasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA totalt: 179 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 43 kvm Kjellerrom (29,0 m²), kjellerrom (14,0 m²)

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Fellesgang (2,8 m²), gang (4,1 m²), soverom (18,3 m²), bad (4,8 m²), spisestue (5,7 m²), stue (12,9 m²), kjøkken (5,0 m²)

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang m/trapp (6,7 m²), stue (18,1 m²), bad (5,0 m²), stue/kjøkken (23,0 m²)

3. etasje

BRA-i: 26 kvm Gang (1,5 m²), soverom (10,0 m²), kott (ikke målbar areal), soverom (14,0 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,2 m² av bruksarealet i kjeller.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet i

1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,7 m² av bruksarealet i

2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,9 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,13 meter målt i kjellerrom.

1. etasje: ca. 2,34 meter målt i stue.

2. etasje: ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.

Loftsetasje: mellom ca. 0,59-2,25 meter målt på det største soverommet.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbar areal. Målbar areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Pga. skjevheter på loft/skråtak m.m., tas det forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

81.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er for det meste bebygget. Liten bakplass med betongplattning.

Beliggenhet

Skansen er en av Bergens mest ettertraktede adresser, et historisk og sjarmerende kvarter med tidløs karakter. Boligen ligger i en rolig blindvei midt i hjertet av dette attraktive nabolaget, skjermet fra byens travle puls, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt Bergen har å by på.

Beliggenheten byr på vakre omgivelser rett utenfor døren, med utsyn mot Skansevannet, og videre over byfjellene, byen og innseilingen fra Byfjorden. Her får du det beste av to verdener, en rolig og tilbaketrukket hverdag, kombinert med nærhet til byliv, kultur og opplevelser. Området kjennetegnes av klassisk bergensk trehusbebyggelse og en unik atmosfære i de mest bergenske deler av Bergen, som gir nabolaget en helt særegen karakter. Røde tegltak og hvite trehus danner en autentisk og stemningsfull ramme rundt hverdagen. Nærområdet rundt Skansen er rikt på historie og kjennetegnes blant annet av at flere av byens buekorps marsjerer i strøket i helgene om våren

Etableringen av Skanseparken og roligere gateløp har gjort kvartalet trygt og attraktivt for familier, og stadig flere har aktivt valgt å flytte hit de siste årene. Resultatet er et nabolag med en demografisk bredde som mange bydeler misunner seg, etablerte

familier, nyinnflyttede og folk som har bodd her i generasjoner, side om side. Parken er kvartalets naturlige samlingspunkt. Om sommeren brukes den til lek, sosialt samvær og aktiviteter for store og små. Om vinteren forvandles Skansevannet til skøytebane, og det er ikke uvanlig at halve nabolaget møtes der på en kald ettermiddag. Det er den typen spontane fellesskap som ikke kan planlegges, men som oppstår naturlig når omgivelsene legger til rette for det. Selve gatebildet i Skansegaten og de tilstøtende veiene bærer preg av det historiske kvartalet det er, hvite trehus, røde tegltak og en skala som føles menneskelig og oversiktlig. Her kjenner folk hverandre ved navn. Naboer stopper og prater. Nye beboere blir raskt en del av fellesskapet. For barnefamilier er dette en sjelden kombinasjon: et skjermet, trygt og sosialt nabolag, midt i Bergen, med alt byen har å by på i gangavstand.

Her kan du nyte rolige dager i fredelige omgivelser, samtidig som du kun er en kort spasertur unna sentrum. På et par minutter til fots når du Bryggen og bykjernen, med sitt brede utvalg av servicetilbud, restauranter, caféer og kulturtilbud. Området byr på en rik historie med kort avstand til det historiske bysentrum. Dette er en adresse hvor du slipper å velge mellom ro og byliv. Her får du begge deler. En sjelden kombinasjon av historisk sjarm, naturopplevelser og nærhet til sentrum, perfekt for deg som ønsker det beste Bergen har å by på, rett utenfor døren!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av eldre trehus og bygårder.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet.

Skoler:

- Krohnengen skole (1-7 klasse)
- Christi Krybbe skole (1-7 klasse)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 klasse)
- Danielsen Ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole

Barnehager:

- Kidsa Ladegården (1-6 år)
- Bergens Barneasyll (1-5 år)
- Marken barnehage (1-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Det er gåavstand til buss, bybane og jernbanestasjonen i Bergen.

Nærmeste stasjoner:

Buss: Ladegårdsgaten (linje 10 og 86) | 6 min
Bybanen: Kaigaten Linje 1 og 2 | 13 min
Tog: Jernbanestasjonen | 14 min

Til flyplassen, Flesland, tar det ca 25 min med bil.

Bybanen er Bergens kollektive ryggrad, og for den som ønsker å leve bilfritt eller bilredusert i Bergen, vil et fremtidig bybanestopp i gangavstand være et vesentlig fortrinn. Bergen kommune vedtok i 2023 reguleringsplaner for Bybanen fra sentrum til Åsane, og planarbeidet for strekningen nærmest sentrum

pågår for fullt med sikte på reguleringsplanvedtak i 2027. Et av de planlagte stoppene er i området ved Sverresborg, anslagsvis 10 minutters gange fra Skansegaten 10. Bybanen knytter sammen byens viktigste knutepunkt og gjør hele Bergen tilgjengelig uten bil. Boligen har allerede gangavstand til sentrum og Byfjellene, et fremtidig bybanestopp vil ytterligere forsterke en hverdag der bilen er et valg, ikke en nødvendighet. Historisk har bybanestopp i nærområdet dessuten hatt en målbar positiv effekt på boligverdier langs traseen, noe som gjør dette til et interessant langsiktig perspektiv for kjøper.

Ny bybanetrasé ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det presiseres at endelig trasé og stopplassering ikke er juridisk bindende før reguleringsplanen er vedtatt. Oppdatert informasjon og illustrasjoner finnes på Bergen kommunes egne sider: bergen.kommune.no/bybanen-fra-sentrum-til-asane

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger

dette gir.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: ca. 30–60 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, dobbelfalset trekledning.

Takstmann kjenner ikke til vedlikeholdshistorikk, evt. utført etterisolering o.l.

Hele fasaden mot sør ble nylig skiftet med ny historisk kledning samt malt i 2026.

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/ anbefalinger.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med tresperrer.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen da denne er gjenbygget (lukket konstruksjon). Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke uten å åpne opp konstruksjoner.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot

dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppспорer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Kjeller:
Vinduer fra rundt 1985.

1. etasje:
Vinduer fra rundt 1985.
Vinduer på sørvegg fra 2006.

2. etasje:
Vinduer fra rundt 1985.
Vinduer på sørvegg fra 2006.

Loftsetasje:
Takvinduer av ukjent/varierende alder.
Ett-lags vindu i kott fra byggeår.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

Dører: Kjeller:
Malt tredør.
Eldre dør.

1. etasje:
Malt tredør med sidefelt.
Ukjent alder.

2. etasje:
Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Dør fra 2022.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sør-vestvendt balkong på 11,1 m² med utgang fra stue i 2. etasje.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med

Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Pipe og ildsted: Pipe:
To teglsteinspiper.

Ildsteder:
Vedovn i 1. etasje
Peisovn i 2. etasje.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Rom Under Terreng: Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Tomteforhold:

Byggegrunn: I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov puk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering: Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Grunnmur og fundamenter: Vegger mot grunn i naturstein.

Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

Terrengforhold: Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper

og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. • Taktekking og skorsteiner over tak bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner

dersom tiltak ikke utføres i tide.

• Det bør foretas vedlikehold av pipe/skorstein over tak. Manglende vedlikehold medfører risiko for ytterligere slitasje og evt. skader på sikt.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

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

Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik.: • Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. • Spredte råteskader i kledningen. • Eldre kledning med vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: • Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. • Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik.: • Rennemerker langs pipegjennomføringer indikerer mulige utettheter. • Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader. Konsekvens/tiltak: • Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Det anbefales å montere pipehatt. Innhent evt. dokumentasjon dersom det er utført tiltak tidligere.

• Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.

Vinduer

Det er påvist andre avvik.: • Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis punkterte vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

• Fuktmerker i karmen som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak: • Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik.: • Dårlig beslagsutførelse i overgang mellom balkong og yttervegg.

• Værslitte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: • Beslag i overgang mellom balkong og yttervegg bør skiftes for å unngå skade veggkonstruksjon.

• Det må påregnes vedlikehold.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: • Overflater med varierende slitasjegrader.

Konsekvens/tiltak: • Det må påregnes oppgradering av overflater.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: • Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg. • Ved evt. fremtidig innredning i kjeller må det påregnes større kostnader for utbedring av drenering m.m.

Innvendige dører

Det er påvist andre avvik: • Eldre dører med skjevheter/slitasje.

• Sprekk i glass i entrédør.

Konsekvens/tiltak: • Glass bør skiftes. På grunn av dørens alder vil det være naturlig å skifte hele døren.

1. etasje - Bad (4,8 m²) - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: • Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

• Avflassing på panel i himling over dusjkabinett.

• Sprekk i en flis i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak: • Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

• Panel bør skrapes og males på nytt. Det bør luftes ved åpning av vindu for å begrense fuktpåvirkning.

• Flis må skiftes for å lukke avvik. Helt ukritisk plass for øvrig.

1. etasje - Bad (4,8 m²) - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til

krav i forskrift på byggetidspunktet. • Overflater bærer preg av elde/slitasje.

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

1. etasje - Bad (4,8 m²) - Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. • Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

2. etasje: - Bad (5,0 m²) - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: • Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

• En del slitasje på fliser/fuger/overflater.

Konsekvens/tiltak: • Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

• Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav.

2. etasje: - Bad (5,0 m²) - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. • Overflater bærer preg av elde/slitasje.

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

2. etasje: - Bad (5,0 m²) - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

2. etasje: - Bad (5,0 m²) - Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: • Ulyd fra vifte. Forventet brukstid på denne er passert.

Konsekvens/tiltak: • Vifte bør skiftes.

1. etasje - Kjøkken (5,0 m²) - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

2. etasje: - Stue/kjøkken (23,0 m²) - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: • Fuktsvelling på flere fronter.

• Manglende front på kjøleskap med frysedel.

Konsekvens/tiltak: • Det er påregnelig med oppgraderinger.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Varmtvannstank

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.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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. • Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: • Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Konsekvens/tiltak: • Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: • Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt. Konsekvens/tiltak: • På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannopsamling og unødvendig

fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: • Den innvendige tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene er ukjent og kan kun avklares ved en kamerainspeksjon. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen, men utskiftning må påregnes på sikt grunnet anleggets alder. Ved tegn til tregt avløp eller trykkfall bør fagkyndig/rørinspeksjonsfirma kontaktes for kontroll.

TG3

Dører

Det er påvist andre avvik: • Råteskader på dør til kjeller.

• Eldre dører med slitasje/utettheter.

Konsekvens/tiltak: • Dør til kjeller bør skiftes ut snarlig grunnet råte. Estimert er kun satt for utskifting av dør med råte.

• Øvrige dører bør skiftes ut på sikt eller etter behov.

Det må påregnes vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Varierende/større skjevheter i alle etasjer. TG3.

• Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet

usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet. TG2.

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. • For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.

• Overvåk for ferskt borestøv for å avklare aktivitet, sikre god ventilasjon og vurder bekjempelse ved behov. Aktivitet kan over tid svekke bæreevnen, men stanser normalt opp dersom konstruksjonen holdes tørr. Merk at estimat ikke omfatter evt. tiltak vedr. mit (grunnet gitt TG2 for dette punktet).

1. etasje - Bad (4,8 m²) - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Mekanisk avtrekk bør etableres. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. etasje: - Stue/kjøkken (23,0 m²) - Avtrekk Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). • Defekt ventilator.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator. • Ventilator må påregnes å skiftes.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble overtatt i 1966.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: AOG (1991), Herland (1994), Ufaglært (1991)

Beskrivelse: Faglært arbeid: La inn rør til bad oppe (1991, AOG), La inn rør på bad nede + flislegging (1994, Herland). Ufaglært arbeid: Flisene på bad oppe er lagt av ufaglært (1991).

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

Ja

Firmanavn: Grevstad, Herland

Beskrivelse: Grevstad utførte arbeidet i andre etasje, Herland i første etasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Kurt Enehaug (1978), Geir Lund (1985), Raymond Færevåg (2006), Ukjent (2014), Åsane Glasservice (2022)

Beskrivelse: Faglært arbeid: Byttet sutak, lekter, lagt hollandsk glassert takstein, nye takrenner (1978, Kurt Enehaug). Byttet alle vinduer og hele kledningen, lektet ut og etterisolerte (1985, Geir Lund). Byttet 4 vinduer på sørveggen (2006, Raymond Færevåg). Veranda utvidet (2014, ukjent firma). Byttet verandadør (2022, Åsane Glasservice).

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

Ja

Beskrivelse: Vannrør inn til eiendommen er gammelt og har behov for oppgradering. Ingen tiltak eller utbedringer er gjort som jeg kjenner til.

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

Ja

Firmanavn: Raymond Færevåg (2014), Ukjent (2010)
Beskrivelse: Faglært arbeid: Kledd inn pipeløp (2014, Raymond Færevåg). Satt inn jernrør i pipeløp (2010, ukjent firma).

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

Ja

Firmanavn: ABB Installasjon AS (2000)

Beskrivelse: Faglært arbeid: Nye automatsikringer og nye stigeledninger (2000, ABB Installasjon AS).

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Loft innredet i 1957. Godkjente byggetegninger hos kommunen. Eiendommen har vært bebodd i alle 3 etasjer siden.

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet i 1. etasje, har vært utleid i hele boligen levetid. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Selger har bodd i huset siden 1965. Hun har oppgitt årstall på utført arbeid etter beste evne, men tar forbehold om at det kan være noe avvik.

Innhold

Velkommen til Skansegaten 10. Mange boligkjøpere ser etter mer enn bare en bolig. De ønsker et hjem med sjel, historie og gode løsninger for hverdagen. I Skansegaten finner du nettopp dette; en unik og sjarmerende bolig som kombinerer Bergensk arkitektur med moderne komfort og fleksible bruksmuligheter.

Skansegaten 10 er et karakteristisk bygg fra slutten av 1800-tallet, og går over fire etasjer. Det har et bruksareal på 179 m², samt en sør-vestvendt balkong på 11 m². Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og jevnlig oppgradert over tid, inkludert bytte av tak, vinduer og kledning.

Det er mulighet for utleie av 1. etasje, alternativt kan den benyttes som en integrert del av boligen. Leieinntekter fra egen bolig kan etter gjeldende regler være skattefrie dersom eier selv bor i boligen og den utleide delen har lavere utleieverdi enn delen eier benytter selv.

Basert på en estimert leieinntekt på ca. kr 16 000–18 000 per måned (kr 192 000–216 000 per år), vil inntekten kunne være skattefri dersom vilkårene er oppfylt.

Kjøper oppfordres til å gjøre egne vurderinger og eventuelt rådføre seg med regnskapsfører eller skatterådgiver for bekreftelse av skattemessige forhold.

Adkomst til hovedetasje og 1. etasje går via felles inngang, med trappegang mellom etasjene. Entréen er lys og innbydende, med sorte fine detaljer som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

2. etasje - Hoveddel 55 m²: Stue med utgang til terrasse, spisestue, kjøkken, bad, og gang m/ trapp.

Stue |

Stuen er lys og innbydende med klassiske, elegante detaljer som takrosett og profilerte taklister, som tilfører et elegant og tidløst preg som understreker boligens særpreg. Store vindusflater fra begge sider av rommet slipper inn rikelig med naturlig lys og byr

på en fantastisk utsikt ut mot Skanselien. Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og TV-løsning, og har direkte utgang til en solrik, sørvest-vendt balkong på ca. 11 m² – med fjordgløtt mot Byfjorden og Askøy. Ideell for avslapning og hyggelige kvelder.

Kjøkken og spisestue |

Kjøkken og spisestue ligger i en delvis åpen løsning som gir en luftig og harmonisk romfølelse. Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent, med en gjennomført innredning. Innredningen har profilerte fronter og vitrineskap, kombinert med laminat benkeplate. Over benkeplaten er det fliser, samt belysning under overskap og integrert belysning i overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvaske med skyllekum, og har integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Videre har kjøkkenet rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk arbeidssone.

Spisestuen fremstår som et naturlig samlingspunkt, med god plass til et romslig spisebord – ideelt for både hverdagsmåltider og sosiale anledninger. Herfra har du utsyn mot Skansedammen, med grøntarealer, historisk bebyggelse og nærområdets særpreg rett utenfor vinduet.

Bad |

Pent bad keramiske fliser på gulv og vegger i elegant sort utførelse. Badet fremstår funksjonelt og er innredet med hvit søyleservant, speil og veggmontert belysning. Videre er det gulvstående toalett og dusjhjørne med skyvedører, utstyrt med dusjgarnityr bestående av både takdusj og

hånddusj.

Det er opplegg for vaskemaskin, og varmekabler i gulvet. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte montert på vegg.

3. etasje / Loftetasje - 26 m²: 2 soverom, gang og kott.

Soverom |

Soverommene fremstår som lune og innbydende, med en harmonisk fargepalett som bidrar til en rolig og behagelig atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og luftig følelse. Det ene soverommet har flott utsikt mot Byfjorden. Fra det ene rommet får du en helt unik utsikt ned mot Skansedammen, med vakre Bergen i bakgrunnen.

Rommene har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og fremstår som både funksjonelt og stilrent.

1. etasje | 55 m²: Stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, og felles gang m/trapp.

1. etasje har i senere tid vært benyttet som utleiedel, noe som gir boligen fleksible bruksmuligheter, enten som en integrert del av hoveddelen eller som en skjermet enhet godt egnet for utleie.

Potensielle leieinntekter er estimert til ca. kr 16 000–18 000 per måned. Oppgitt leieinntekt er et estimat, og faktiske inntekter vil kunne variere. Utleiedelen er mindre enn 50 % av boligen, og hoveddelen antas å ha høyere utleieverdi enn utleiedelen. Etter gjeldende regler vil leieinntektene dermed kunne være skattefrie, forutsatt at øvrige

vilkår er oppfylt.

Kjøkken og spisestue |

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har et moderne og funksjonelt uttrykk, og er utstyrt med nedfelt stålvaske. Det er montert skvettplater over deler av benkeplaten samt stikkontakter under overskap, noe som gir praktiske arbeidsforhold. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt komfyrvakt for økt sikkerhet. Det er oppvaskmaskin, og plass til kjøleskap i tilknytning til spisestue.

Stue |

Stuen er lys og innbydende med stemningsfull utsikt mot Skansen og Skansedammen.

Soverom |

Romslig og innbydende soverom på 18,3 m², malt i lune farger som gir en behagelig og avslappende atmosfære. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Det er god plass til seng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement.

Bad |

Bad i første etasje med keramiske fliser på gulv og vegger i hvit og blå utførelse. Det er innredet med søyleservant, ettgrep blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusjkabinett.

For ytterligere oppbevaring har boligen kjeller, som inneholder to store kjellerrom.

Alt i alt fremstår boligen med en harmonisk balanse mellom historisk sjarm og moderne standard, og er klar for innflytting. Her vil du trives fra første stund!

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årene. Det må likevel påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvaske med avrenningsbrett, ett-grep blandebatteri, skvettplater over deler av benkeplaten og stikk under overskap. Det er montert komfyrvakt. Hvitevarer som stekeovn og induksjonstopp er integrert. Det er en oppvaskmaskin med synlig front fra Point i egen seksjon, og plass til kjøleskap i spisestue. Kjøkkenet har vegghengt ventilator med omluft (kullfilter). Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte/rillede fronter, vitrineskap og benkeplate i laminat. Det er fliser over benkeplaten, belysning og stikk under overskap, samt belysning i overskap. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-grep blandebatteri. Det er fuktsvelling på flere fronter og manglende front på kjøleskap med frysedel. Hvitevarer som stekeovn fra Husqvarna, mikrobølgeovn fra IKEA, keramisk platetopp, oppvaskmaskin med synlig front fra AEG og kjøleskap med frysedel fra Gram er integrert. Kjøkkenet har en defekt vegghengt ventilator med omluft (kullfilter). Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og

tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Bad i første etasje med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling. Badet er utstyrt med søyleservant med ett-grep blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har ingen ventilasjon utover åpning av vindu og mangler tilluftsventilering. Det er avflassing på panel i himling over dusjkabinett og en sprekk i en flis i overgang vegg/himling.

Bad 2. etasje:

Bad i andre etasje med keramiske fliser på gulv og vegger, og plankettplater i himling. Badet er utstyrt med søyleservant med ett-grep blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, dusjhjørne med skyvedører, samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjon er via en elektrisk vifte på vegg som har ulyd.

Innvendige overflater:

Overflater har varierende slitastegrad.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast/støpejern. Stakeluke er plassert i kjeller. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med stedvis periodisk avtrekk.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 192 liter

fra CTC Hovenett er plassert i kjeller. Berederen er over 20 år.

- Elektrisk anlegg: To sikringssskap er plassert i kjeller, med automatsikringer (jordfeilautomater) og skrusikringer. Automatisk strømmåler ble montert i 2019. Sikringssskap 1 har en hovedbryter på 63A, en 20A kurs, en 16A kurs og fem 10A kurser. Sikringssskap 2 har en hovedsikring på 35A, en 20A kurs, en 15A kurs og fire 10A kurser. Oppvarming er elektrisk, med varmekabler på bad.

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

Skansedammen parkeringsanlegg er primært et boligsoneanlegg for beboere i området. Leie av parkeringsplass koster per 2026 1257 kr per måned, mens plasser med elbillading koster 1632 kr per måned. (Informasjon hentet fra Bergen kommune sin nettside). For oppdatert tilgjengelighet, sjekk Bergen parkering sine sider.

Ellers gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

På eiendommen er det tinglyst en forkjøpsrett. Forkjøpsretten er foreldet og det finnes ingen rettighetshavere. Selger har startet prosessen overfor Kartverket med sletting av forkjøpsretten, som er en ren formalitet. Selger innestår for at forkjøpsretten slettes.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Boligen har vedovn i stue i 1. etasje, peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje, og elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 500 000

Omkostninger kjøper

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

263 890 (Omkostninger totalt)

280 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

283 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 763 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 780 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 783 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 30 722 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 11251,00

Abonnementsgebyr vann: kr 1387,80

Stipulert mengde vann: kr 2676,96

Abonnementsgebyr avløp: kr 1911,60

Stipulert mengde avløp: kr 3659,76

Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 210,00

Renovasjon grunnpris: kr 5730,30

Totalt: kr 30721,5 inkl. mva.

Eiendomsskatt

Kr 11 251 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 11 251. 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 primærbolig

Kr 2 158 690 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 634 758 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra skatteetaten.no

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 167, bruksnummer 1063 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:

4601/167/1063:

25.03.1955 - Dokumentnr: 2702 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: BREMER ROLG OG ESTER
DØSVIG

Til info:

På eiendommen er det tinglyst en forkjøpsrett. Forkjøpsretten er foreldet og det finnes ingen rettighetshavere. Selger har startet prosessen overfor Kartverket med sletting av forkjøpsretten, som er en ren formalitet. Selger innestår for at forkjøpsretten slettes.

01.08.1957 - Dokumentnr: 6679 - Bestemmelse om kloakkledn
Best. om fjerning av en kum

Dokumentnr: 904624 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 739553 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1063

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygningsmessige tiltak utført på eiendommen, herunder: Installasjon av 2 stk wc og 1 bad. (08.01.1960)

- Det foreligger godkjente byggetegninger på kjeller, 1. og 2. etasje, datert 12.07.1957.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse av loftværelse, datert 21.10.1950.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i sin helhet. Dette er ikke uvanlig for eldre eiendommer, da krav til slik dokumentasjon ble innført på et senere tidspunkt. Kjøper overtar risiko knyttet til dette forholdet.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Planløsning loft:
Soverom 1 er slått sammen, tidligere vist som "loft" og "værelse"
Bod 1, tidligere vist som "kjøkken"
Bod 2, tidligere vist som "Kleskap"

Kjeller, 1. og 2. etasje har rom uten benevnelser.

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018, med ikrafttredelse 19.06.2019. I planen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg med områdenavn Ytre fortettingssone Y1. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD, ikraftsatt 19.02.2001, hvor den er avsatt til Boligområder.

Det pågår planarbeid for detaljregulering 'Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken' (PlanID 71720000), som berører eiendommen. Bybanestoppet er planlagt ved Sverresborg som ligger 10 minutter unna boligen.

Det er godkjente tiltak i nærheten av eiendommen, inkludert igangsettingstillatelser for tilbygg på gnr. 167, bnr. 1239 og gnr. 167, bnr. 1027.

Eiendommen ligger innenfor hensynssonene H570_2 (Wesselengen) og H570_7 (Historisk sentrum) for kulturmiljø, som angitt i kommuneplanen.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysing i etterkant av 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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 80 000 for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr kr 14990

Oppgjørshonorar kr 8990

Markedspakke kr 24 990

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer

993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Tilstandsrapport

 Bolighus med flere boenheter

 Skansegaten 10 , 5031 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 167, bnr. 1063

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 07.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3137

Eiendomsverdi ref nr: CF8420

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
Ingeniør & Takstmann

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Skansegaten 10, 5031 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 1063
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Bolighus oppført over fire etasjer.
Sør-vestvendt balkong på 11,1 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årene. Det må likevel påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Skansegaten 10 i Sandviken, like ved Skansedammen. Området består i hovedsak av eldre trehusbebyggelse. Det er ca. 10 minutters gangavstand til Bergen sentrum. Nærmeste handelssenter er Støletorget, som inneholder dagligvarebutikk (Meny) med posttjenester, apotek og enkelte servicefunksjoner. Området har nærhet til turveier i Fjellveien og stier mot Fløyen og Stoltzekleiven. Det finnes flere treningssentre i nærområdet, herunder MOVA Sandviken og Next på Dreggen. Kollektivtilbudet dekkes av busslinjer med stoppesteder i Helgesens gate og Ladegårdsgaten. Ved Skansedammen, umiddelbar nærhet fra boligen, ligger et underjordisk parkeringsanlegg med beboerparkering som ble ferdigstilt i 2015. Universitetet i Bergen og NLA Høyskolen ligger innenfor gangavstand, mens øvrige utdanningsinstitusjoner er tilgjengelige via buss fra sentrumskjernen.

TOMT

Tomten er for det meste bebygget. Liten bakplass med betongplattning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Vegger mot grunn i naturstein.
Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, dobbelfalset trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer av eldre årgang.

Dører:

Malte tredør i kjeller og 1. etasje. Dører av ukjent/eldre alder.
Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Dør fra 2022.

Tak/taktekking:

Valmtak med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og takstein av tegl.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang (4,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom (18,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Bad (4,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Spisestue (5,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Stue (12,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Vedovn.

Kjøkken (5,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

2. etasje:

Gang m/trapp (6,7 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Stue (18,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.

Bad (5,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Plankettplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (23,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Peisovn.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loft:

Gang (1,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (10,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (ikke målbart areal)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (14,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereider på 192 liter.
Sikringsskap med automat- og skrusikringer.

OPPVARMING
Vedovn i stue i 1. etasje.
Peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.
El. varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolighus med flere boenheter

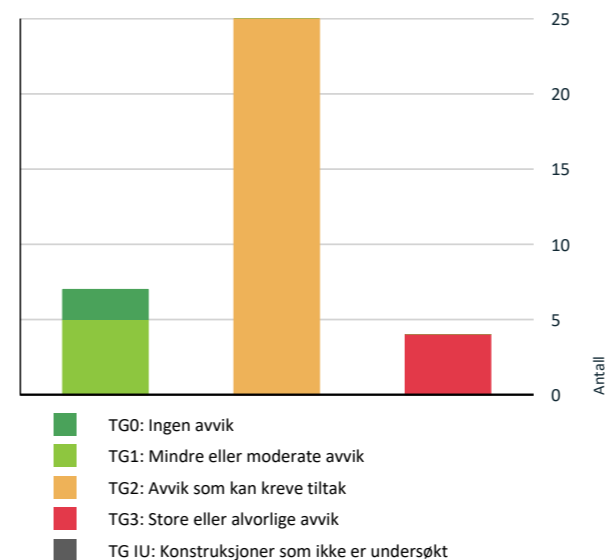
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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 brukstillatelse. 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.

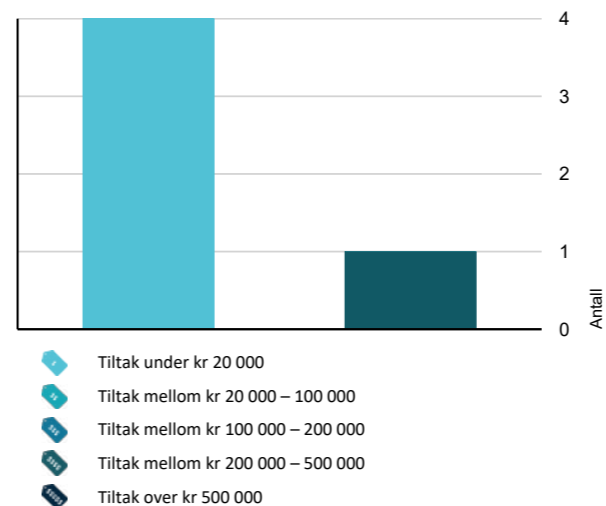
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppdraget er utført som et nøkkeloppdrag uten eier til stede ved befaringen. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt eller kontrollert, og det foreligger begrenset informasjon om bygningens historikk, vedlikehold og relevant dokumentasjon. Rapporten baserer seg utelukkende på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Eventuelle ukjente forhold bør avklares før en eventuell kontraktsinngåelse.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råteskader på dør til kjeller.
- Eldre dører med slitasje/utetttheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Varierende/større skjevheter i alle etasjer. TG3.
- Det er observert flyge hull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringsstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet. TG2.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (23,0 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Defekt ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Takteking og skorsteiner over tak bærer preg av elde/slitasje.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Rennemerker langs pipegjennomføringer indikerer mulige utettheter.
- Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis punkterte vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Fuktmerker i karmen som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnslag.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Dårlig beslagsutførelse i overgang mellom balkong og yttervegg.
- Værslitte konstruksjoner.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Overflater med varierende slitasjegrad.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.
- Sprekk i glass i entrédør.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Avflassing på panel i himling over dusjkabinett.
- Sprekk i en flis i overgang vegg/himling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (5,0 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- En del slitasje på fliser/fuger/overflater.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Ulyd fra vifte. Forventet brukstid på denne er passert.






! **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (23,0 m²) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på flere fronter.
- Manglende front på kjøleskap med frysedel.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGHUS MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årene. Det må likevel påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Tegltakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking og skorsteiner over tak bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.
- Det bør foretas vedlikehold av pipe/skorstein over tak. Manglende vedlikehold medfører risiko for ytterligere slitasje og evt. skader på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, dobbelfalset trekledning.

Takstmann kjenner ikke til vedlikeholdshistorikk, evt. utført etterisolering o.l.

Hele fasaden mot sør ble nylig skiftet med ny historisk kledning samt malt i 2026.

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år

- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år

- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år

- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen da denne er gjenbygget (lukket konstruksjon). Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke uten å åpne opp konstruksjoner.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Rennemerker langs pipegjennomføringer indikerer mulige utettheter.
- Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Det anbefales å montere pipehatt. Innhent evt. dokumentasjon dersom det er utført tiltak tidligere.
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Kjeller:

Vinduer fra rundt 1985.

1. etasje:

Vinduer fra rundt 1985.

Vinduer på sørvegg fra 2006.

2. etasje:

Tilstandsrapport

Vinduer fra rundt 1985.
Vinduer på sørvegg fra 2006.

Loftsetasje:
Takvinduer av ukjent/varierende alder.
Ett-lags vindu i kott fra byggeår.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis punkterte vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Fuktmerker i karmen som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Kjeller:
Malt tredør.
Eldre dør.

1. etasje:
Malt tredør med sidefelt.
Ukjent alder.

2. etasje:
Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.
Dør fra 2022.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Råteskader på dør til kjeller.
- Eldre dører med slitasje/utettheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Dør til kjeller bør skiftes ut snarlig grunnet råte. Estimert er kun satt for utskifting av dør med råte.
 - Øvrige dører bør skiftes ut på sikt eller etter behov. Det må påregnes vedlikehold.
- Kostnadsestimat: Under 20 000**



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør-vestvendt balkong på 11,1 m² med utgang fra stue i 2. etasje.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med

Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dårlig beslagsutførelse i overgang mellom balkong og yttervegg.
- Værslitte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag i overgang mellom balkong og yttervegg bør skiftes for å unngå skade veggkonstruksjon.
- Det må påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Murvegg på loftet er utbedret i etterkant av befaringen av fagfolk (ifb. med vannskade).

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

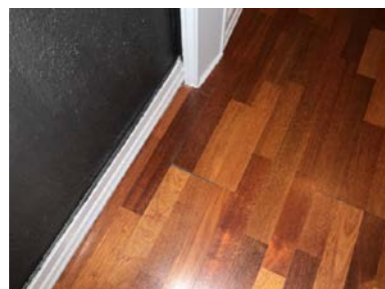
- Det er påvist andre avvik:

- Overflater med varierende slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgradering av overflater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre

Tilstandsrapport

boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

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

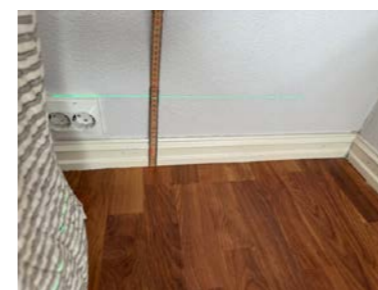
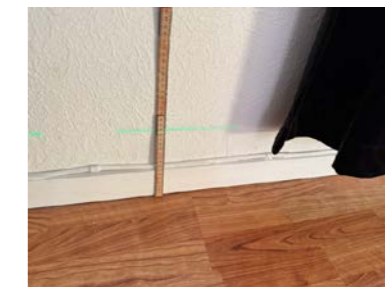
- Varierende/større skjevheter i alle etasjer. TG3.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet. TG2.

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.

- For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.
- Overvåk for ferskt borestøv for å avklare aktivitet, sikre god ventilasjon og vurder bekjempelse ved behov. Aktivitet kan over tid svekke bæreevnen, men stanser normalt opp dersom konstruksjonen holdes tørr. Merk at estimat ikke omfatter evt. tiltak vedr. mit (grunnet gitt TG2 for dette punktet).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

To teglsteinspiper.

Ildsteder:

Vedovn i 1. etasje

Peisovn i 2. etasje.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg.
- Ved evt. fremtidig innredning i kjeller må det påregnes større kostnader for utbedring av drenering m.m.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper fra byggeår.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje:

Formpressede innerdører.
Entrédør med blyglassfelt.

2. etasje:

Formpressede innerdører.
Entrédør med formpresset dørblad.

Loft:

Profilerte tredører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.
- Sprekk i glass i entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Glass bør skiftes. På grunn av dørens alder vil det være naturlig å skifte hele døren.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I bygninger oppført eller renovert fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling

Inneholder:

Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler og plastsluk.

Bad av ukjent/eldre alder.

Takstmann har ikke mottatt evt. dokumentasjon på arbeider.

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Avflassing på panel i himling over dusjkabinett.
- Sprekk i en flis i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.
- Panel bør skrapes og males på nytt. Det bør luftes ved åpning av vindu for å begrense fuktpåvirkning.
- Flis må skiftes for å lukke avvik. Helt ukritisk plass for øvrig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 5 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørtreskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:

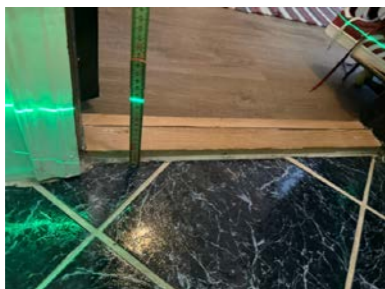
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Plankettplater i himling.

Inneholder:

Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegggløpe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte på vegg.

Bad av ukjent/eldre alder.

Takstmann har ikke mottatt evt. dokumentasjon på arbeider.

2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

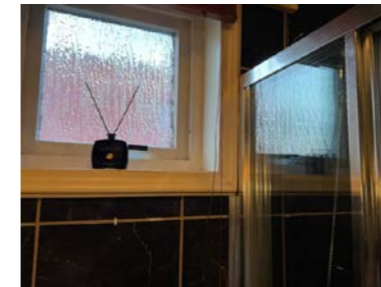
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- En del slitasje på fliser/fuger/overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/spl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsonen.
- Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav.

Tilstandsrapport



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist (utenfor dusjsone). Sluk til dusjen ligger på et høyere nivå enn dørterskelen.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ulyd fra vifte. Forventet brukstid på denne er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Vifte bør skiftes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

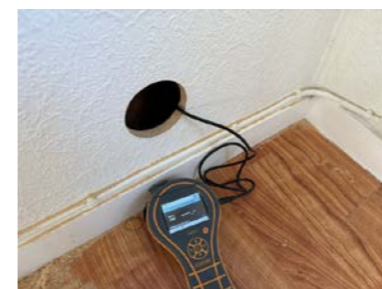
Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:

- Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
- Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
- Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
- Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
- Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (5,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Skvettplater over deler av benkeplate og stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Point i egen seksjon (fra point)

Plass til kjøleskap i spisestue.

Vegghengt ventilator.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN (5,0 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

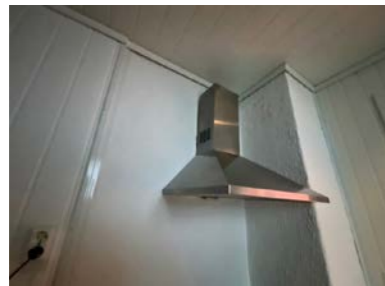
Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.



2. ETASJE: > STUE/KJØKKEN (23,0 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte/rillede fronter og vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Det er også belysning i overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Husqvarna
- Mikrobølgeovn fra IKEA
- Keramisk platetopp av ukjent merke
- Oppvaskmaskin med synlig front fra AEG
- Kjøleskap med frysedel fra Gram

Frittstående kjøleskap med frysedel.

Vegghengt ventilator.

Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på flere fronter.
- Manglende front på kjøleskap med frysedel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE: > STUE/KJØKKEN (23,0 M²)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Defekt ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

- Ventilator må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet alder og risiko for lekkasjer.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Kobberrør: 25–50 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/støpejern.

Stakeluke i kjeller.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med stedvis periodisk avtrekk.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 192 liter fra CTC Hovenett, plassert i kjeller.

Bereider av eldre årgang.

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.

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

To sikringskap som er plassert i kjeller.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Sikringskapet 1 inneholder hovedbryter for 1. og 2. etasje på 63A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 5 kurser på 10A.

Sikringskap 2 inneholder hovedsikring på 35A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 15A og 4 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

1. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

5. 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (oppdraget er utført som nøkkelforfaring, uten eier tilstede). Anlegg av varierende/eldre alder.

Deler av anlegget er av eldre eller ukjent alder, hvor det kan gjelde andre krav til eksempelvis jording og sikkerhetsnivå sammenlignet med

Tilstandsrapport

dagens forskriftskrav. Slike forhold er ikke kontrollert eller nærmere vurdert.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn i naturstein.

Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På grunn av manglende fuksikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fukt påkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Den innvendige tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene er ukjent og kan kun avklares ved en kamerainspeksjon. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen, men utskiftning må påregnes på sikt grunnet anleggets alder. Ved tegn til tregt avløp eller trykkfall bør fagkyndig/rørinspeksjonsfirma kontaktes for kontroll.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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

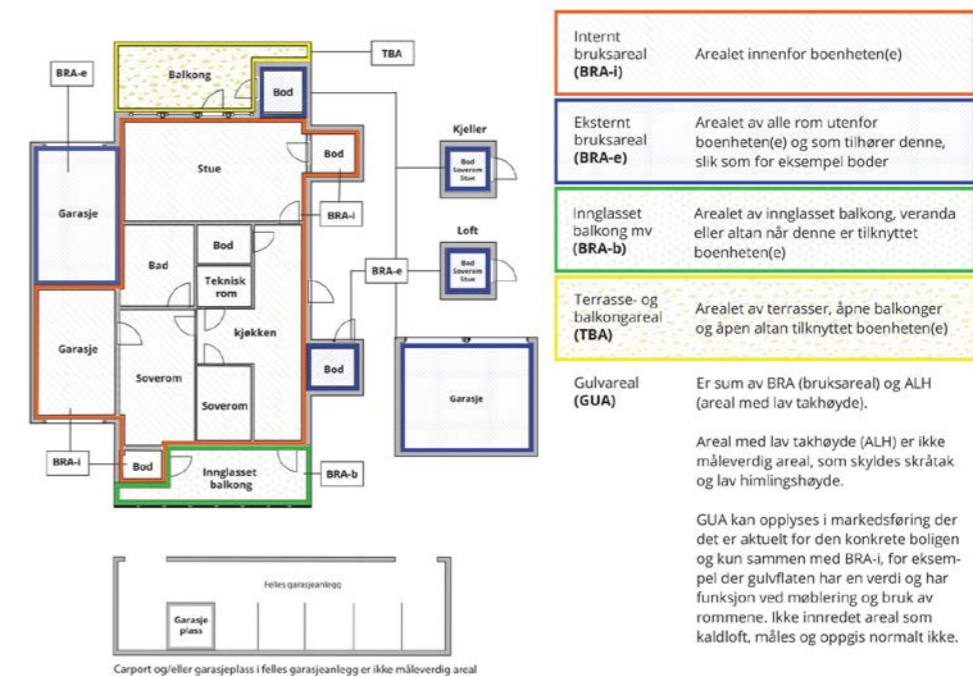
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakknyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Bolighus med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		43		43			43
1. etasje	55			55			55
2. etasje:	55			55	11	22	77
Loft	26			26			26
SUM	136	43			11	22	201
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom (29,0 m ²), kjellerrom (14,0 m ²)	
1. etasje	Fellesgang (2,8 m ²), gang (4,1 m ²), soverom (18,3 m ²), bad (4,8 m ²), spisestue (5,7 m ²), stue (12,9 m ²), kjøkken (5,0 m ²)		
2. etasje:	Gang m/trapp (6,7 m ²), stue (18,1 m ²), bad (5,0 m ²), stue/kjøkken (23,0 m ²)		
Loft	Gang (1,5 m ²), soverom (10,0 m ²), kott (ikke målbart areal), soverom (14,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,2 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,7 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,9 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,13 meter målt i kjellerrom.

1. etasje: ca. 2,34 meter målt i stue.

2. etasje: ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.

Loftsetasje: mellom ca. 0,59-2,25 meter målt på det største soverommet.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Pga. skjevheter på loft/skråtak m.m., tas det forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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 bygningsakkyndige/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.

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)
Bolighus med flere boenheter	136	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1063		0	81.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skansegaten 10

Hjemmelshaver

Nilsen Else Astrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	05.02.2026	Oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	05.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	05.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.02.2026	
2	28.04.2026	
3	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitastegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Paal Zandstra Krokeide

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1966
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skansegaten 10

5031 Bergen

4601-167/1063/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

Firmanavn: AOG

Beskrivelse av arbeidet: La inn rør til bad oppe. Har ikke dokumentasjon.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

Firmanavn: Herland

Beskrivelse av arbeidet: La inn rør på bad nede + flislegging. Har ikke dokumentasjon.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

Beskrivelse av arbeidet: Flisene på bad oppe er lagt av ufaglært.

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

- **Ja**

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

Grevstad utførte arbeidet i andre etasje, Herland i første etasje.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Har vært lekkasje rundt plattloddet rundt skorstein, når vinden står veldig på så kan vann trekke inn under plattloddet. Det er lagt jernrør inne i pipen.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1978

Firmanavn: Kurt Enehaug

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sutak, lekter, lagt hollandsk glassert takstein. Nye takrenner.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

Firmanavn: Geir Lund

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer og hele kledningen. Lektet ut og etterisolerte.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Raymond Færevåg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 4 vinduer på den mest værutsatte veggen, sørveggen.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Veranda utvidet.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Åsane Glasservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Kjenner ikke til noen feil med vann- avløp. Men vannrør inn til eiendommen er gammelt og har, i likhet med andre boliger i området, behov for oppgradering.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Raymond Færevåg

Beskrivelse av arbeidet: Kledd inn pipeløp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn jernrør i pipeløp.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: ABB Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye automatsikringer og nye stigeledninger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Loft innredet i 1957

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjente byggetegninger hos kommunen. Eiendommen har vært bebodd i alle 3 etasjer siden.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Leilighet i 1. etasje, har vært utleid i hele boligen levetid.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Selger har bodd i huset siden 1965. Hun har oppgitt årstall på utført arbeid etter beste evne, men tar forbehold om at det kan være noe avvik.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1063/0/0

Utlistet 30. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomssteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261237489	Grunneiendom	0	Ja	81,1 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Berghus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,1 %

Side 1 av 2

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,1 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortetningsone	Y1	100,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Wesselengen	100,1 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,1 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5330000	30	BERGENHUS. ØVRE BLEKEVEIEN 1, TIDLIGERE SKANSEN BRANNSTASJONS OMGIVELSER	3	-
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1371	139863909-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.03.2018	201739977
167/1239	23679795	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.01.2023	-
167/1239	139320530-2	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	03.05.2024	202226114
167/1027	139318277-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangssettingsstillatelse	03.12.2025	202512308
167/1027	25190289	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.07.2025	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 30. januar 2026

Side 2 av 2

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningssetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

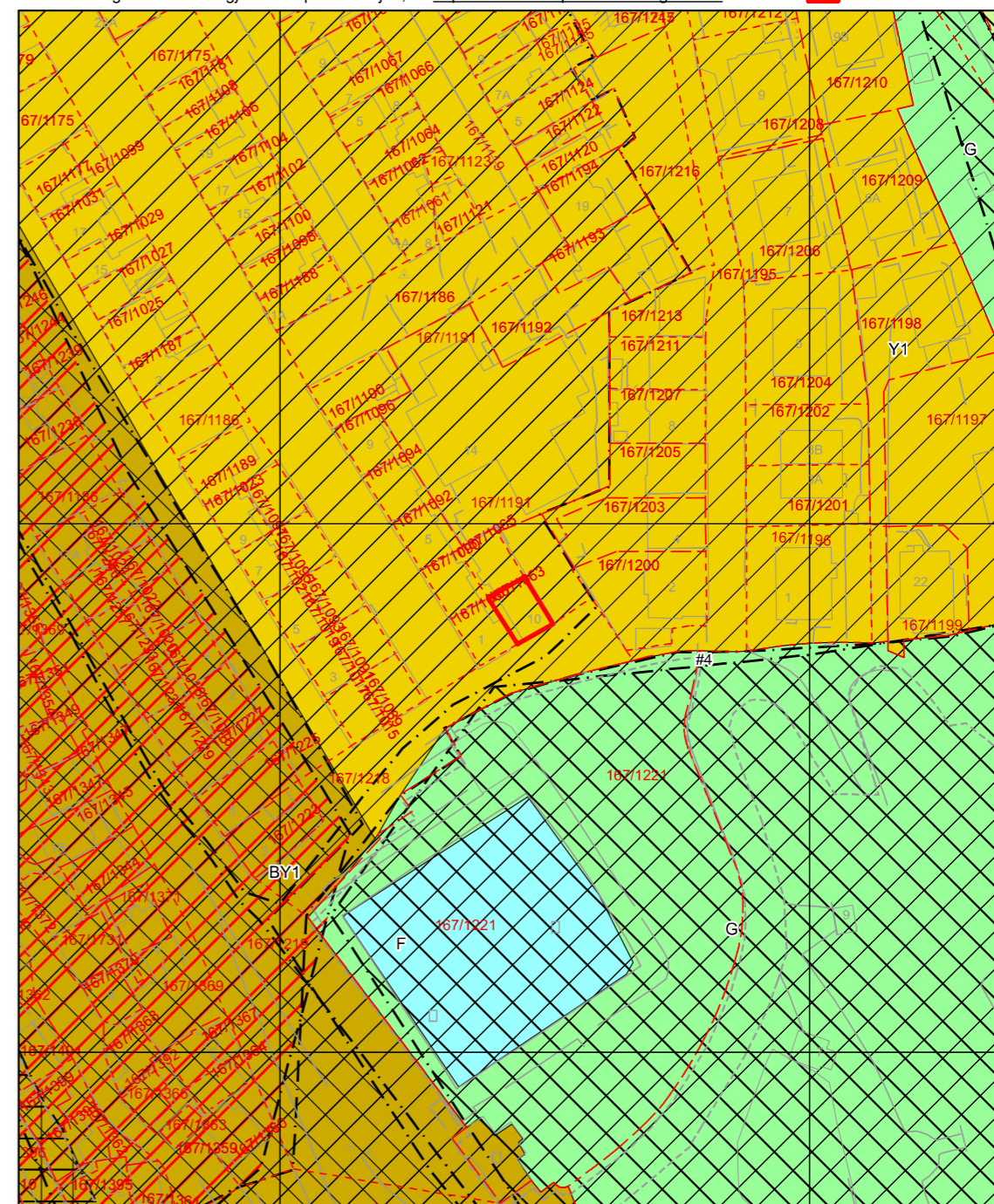
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1063/0/0
Dato: 30.01.2026 Adresse: Skansegaten 10



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

KPA2018 Arealformål			
	Arealformålgrense		Byfortettingssone
	Bestemmelsegrense		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn friluftsliv		Grønnstruktur
	Angitthensyn kulturmiljø		LNF
	Båndleggingszone		Friluftsområder
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone grønn		



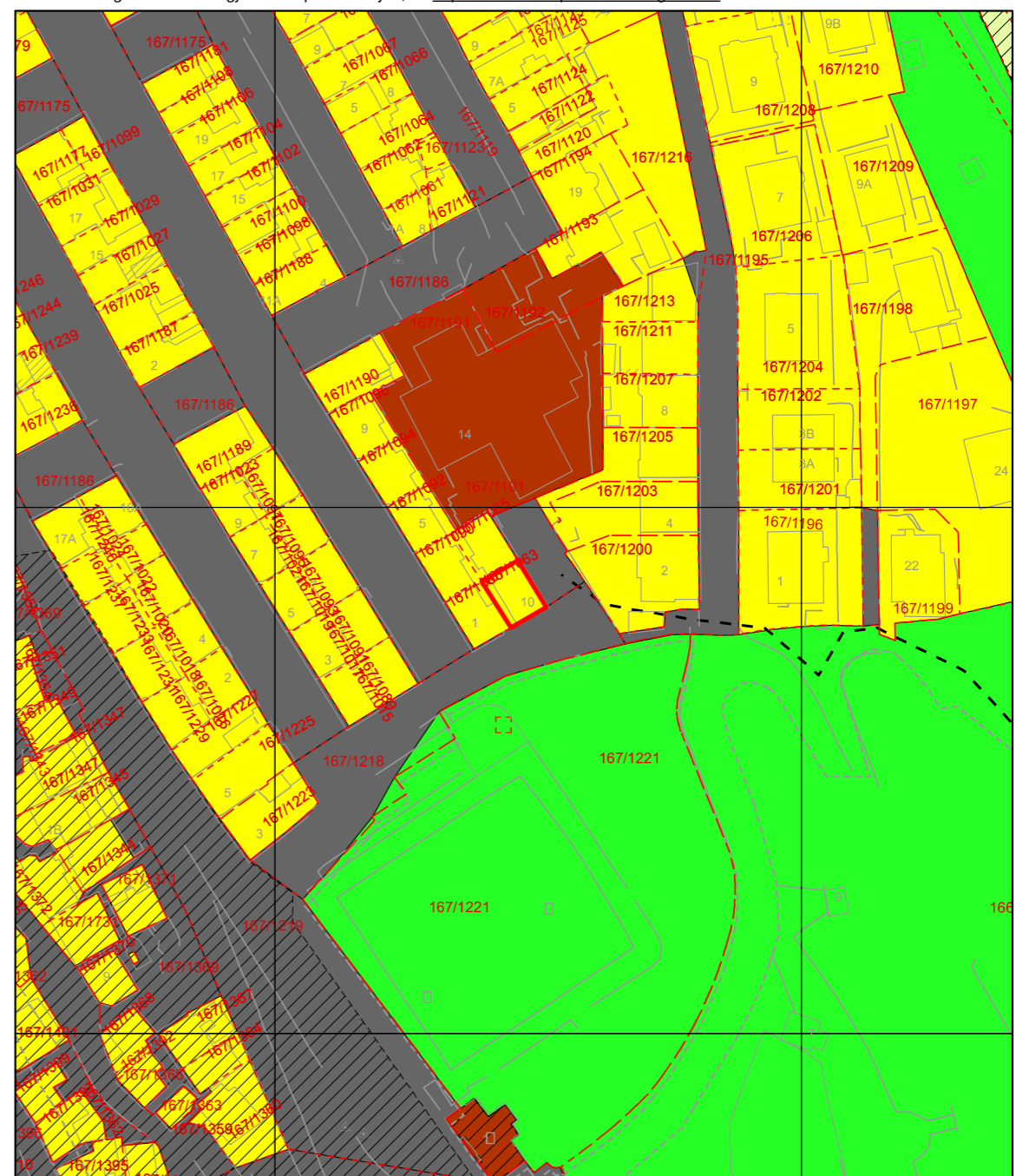
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000
 Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1063/0/0
 Dato: 30.01.2026 Adresse: Skansegaten 10



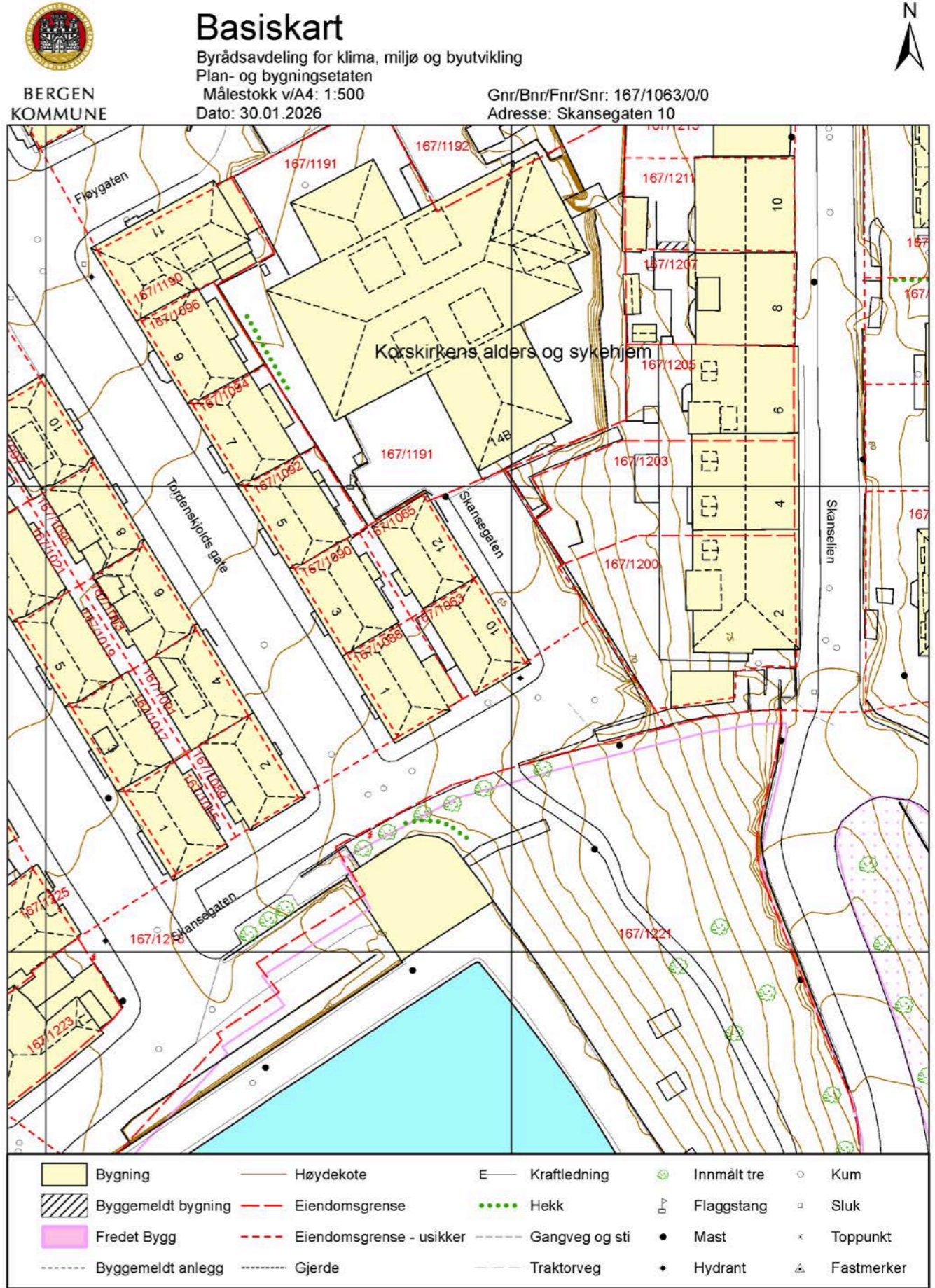
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

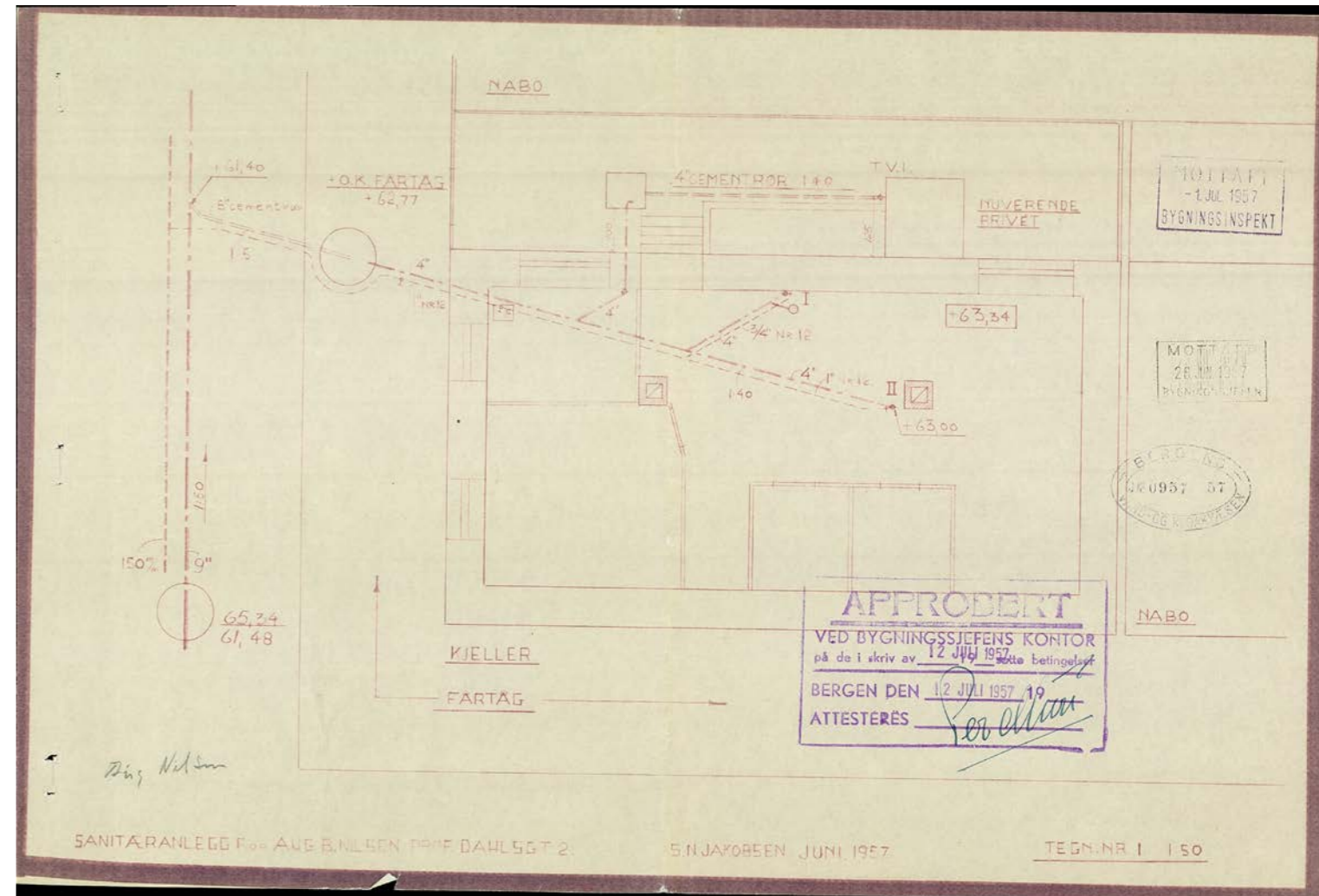
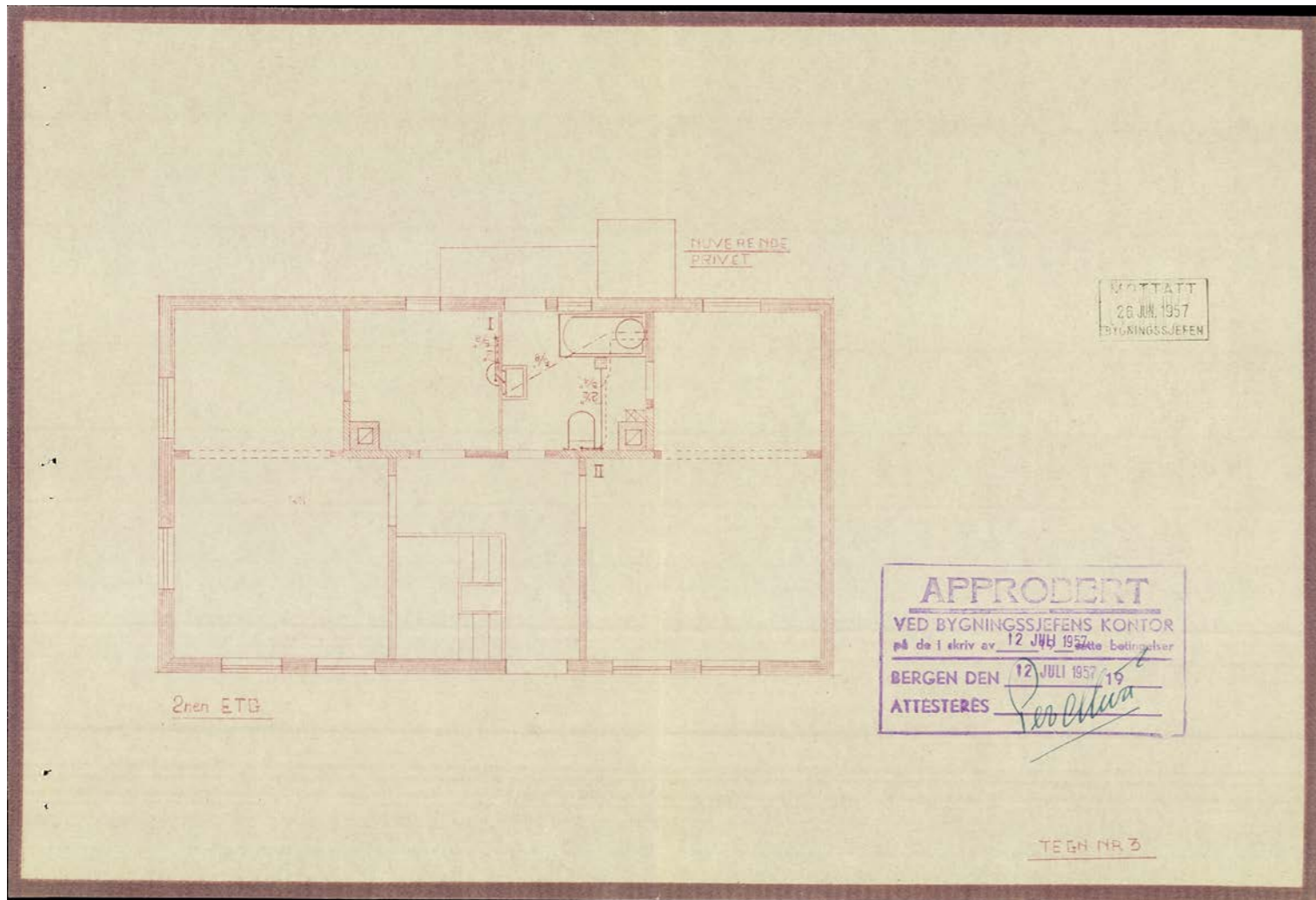
Eiendomsmerking (1)

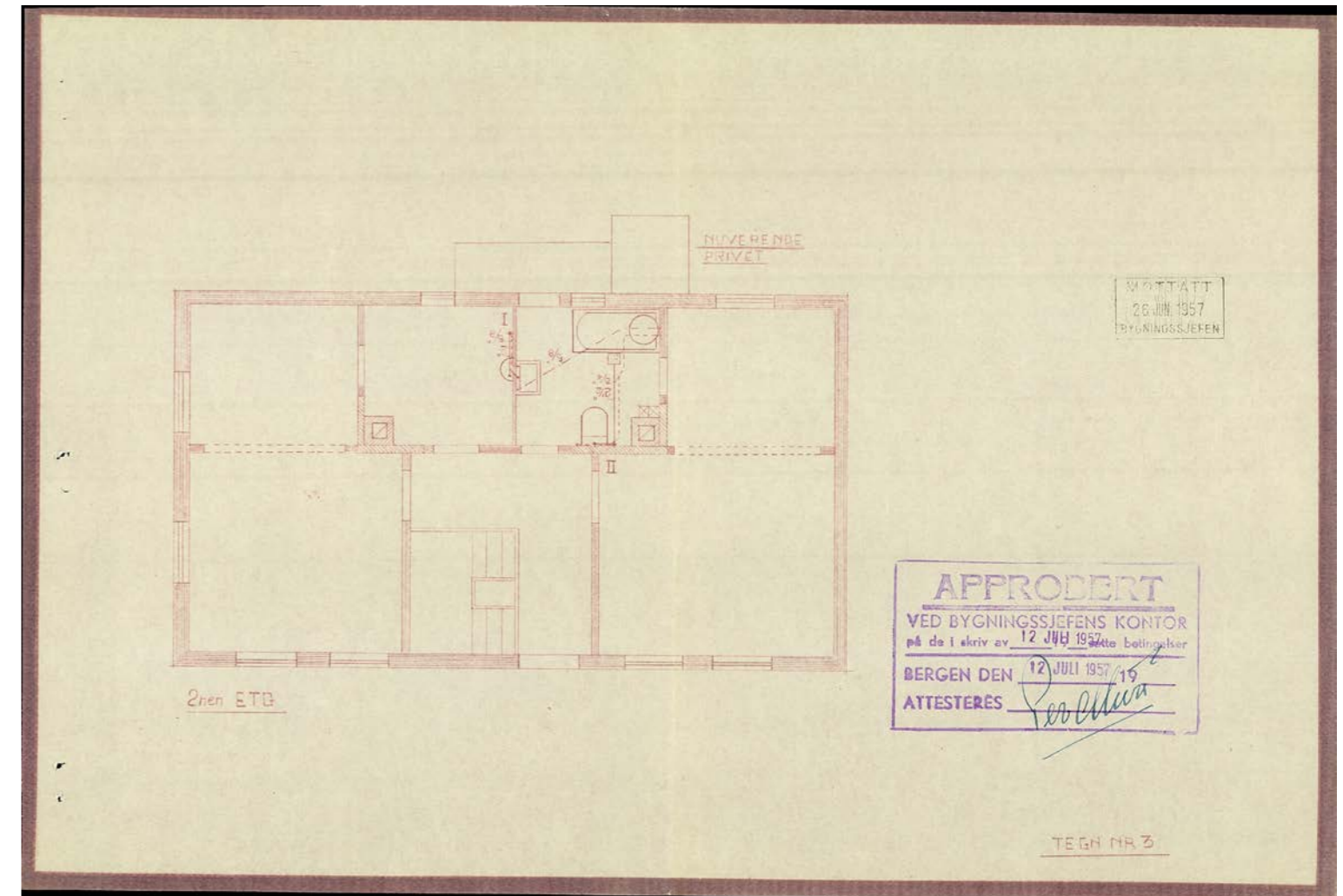
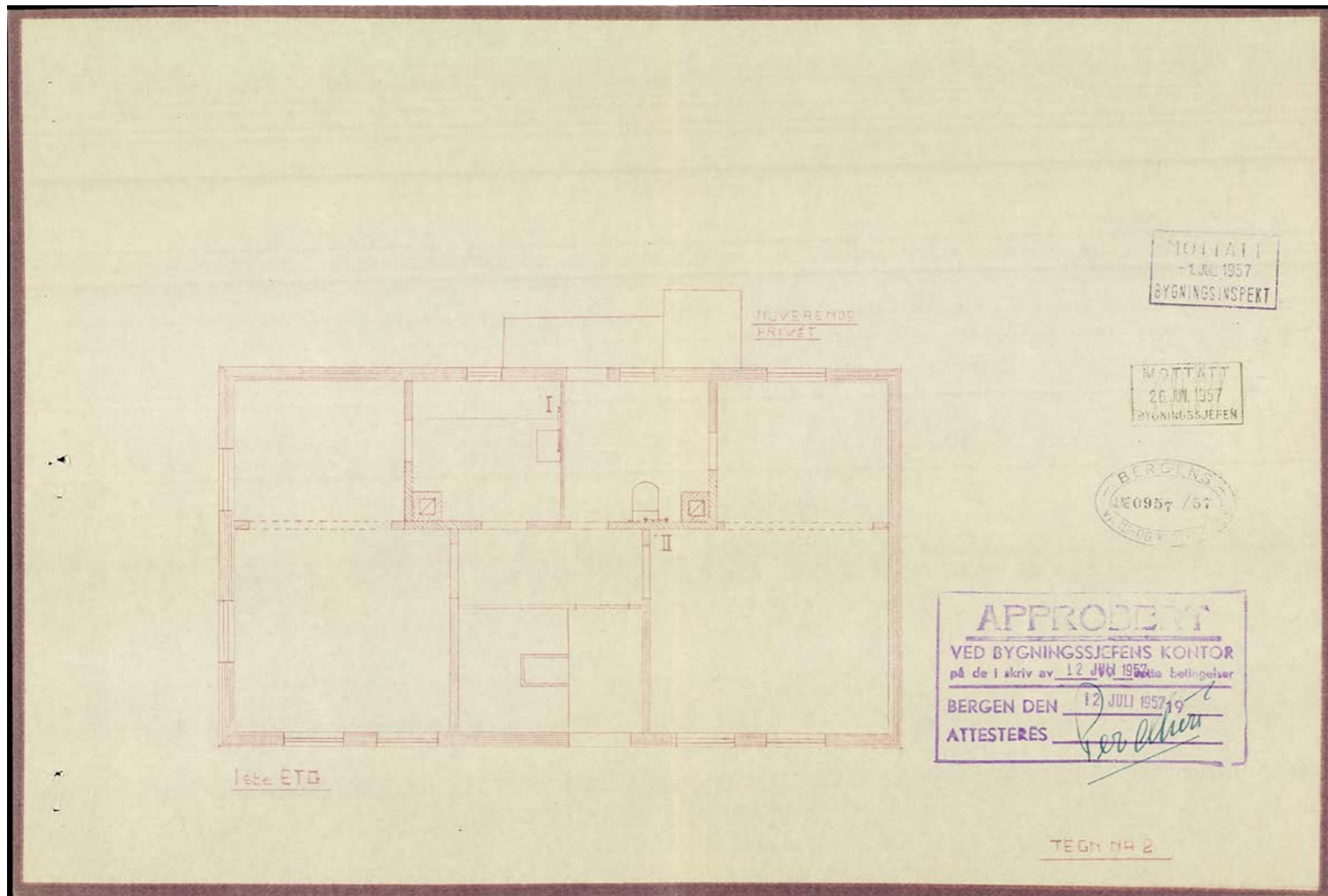


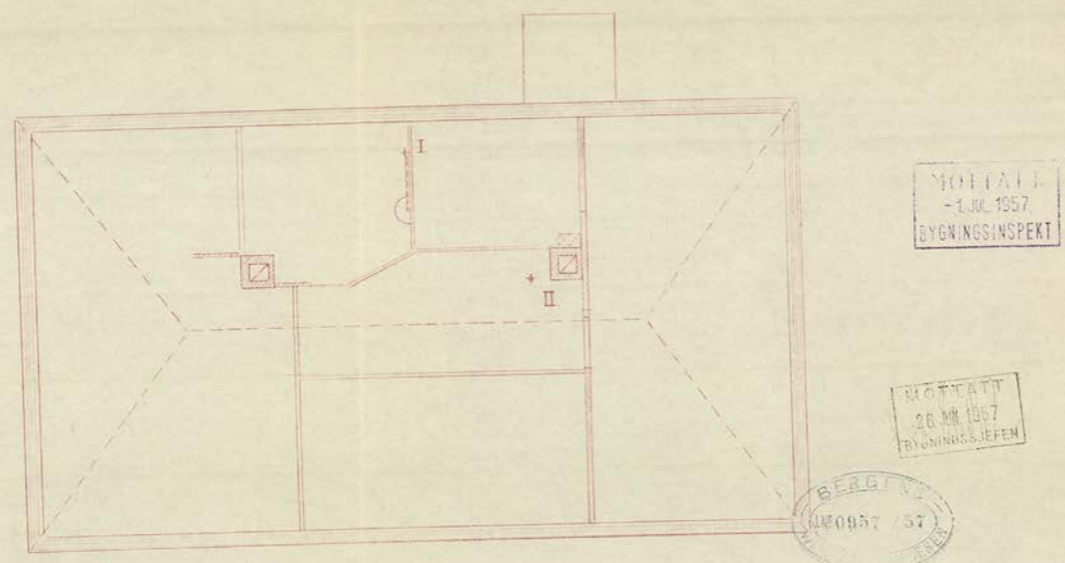
Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Hovedturveg, nåværende		Boligområde (N)
	Grense for restriksjonsområde		Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
	Arealformålgrense		Friområde (N)
	Andre restriksjoner		LNF-område (N)
			Vegareal (N)









LOFT

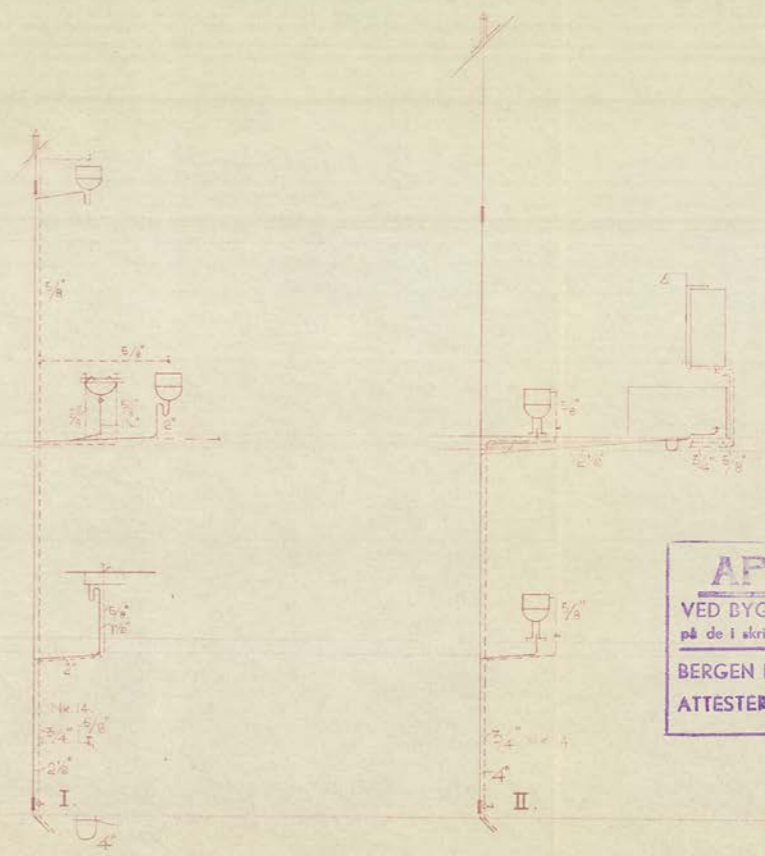
MOTTATT
-1. JUL 1957
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
26. NR 1957
BYGNINGSJEFEN

BERGEN
440957/57

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 JUL 1957 om betingelser
BERGEN DEN 12 JULI 1957
ATTESTERES *[Signature]*

TEGN. NR. 4.



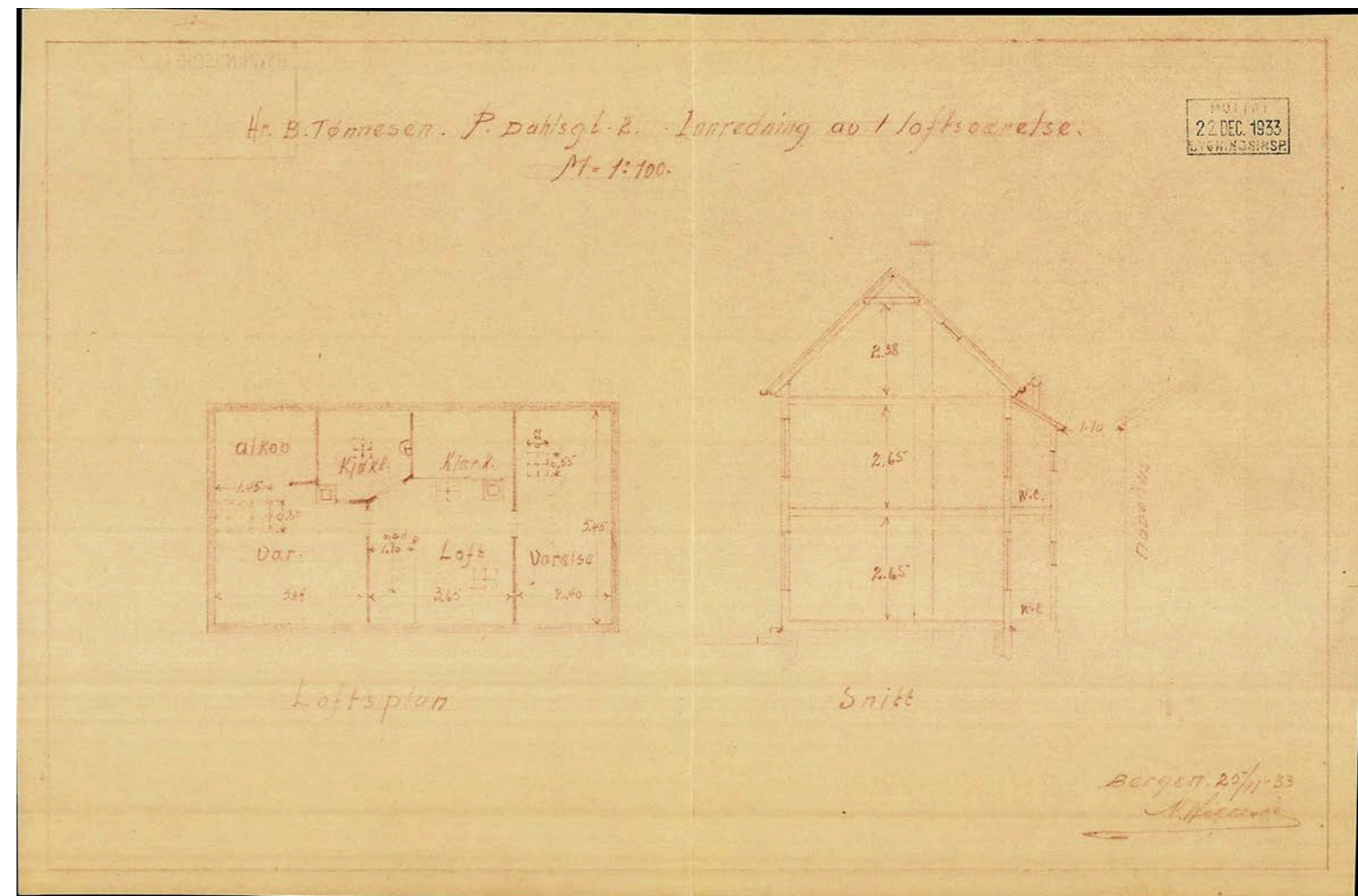
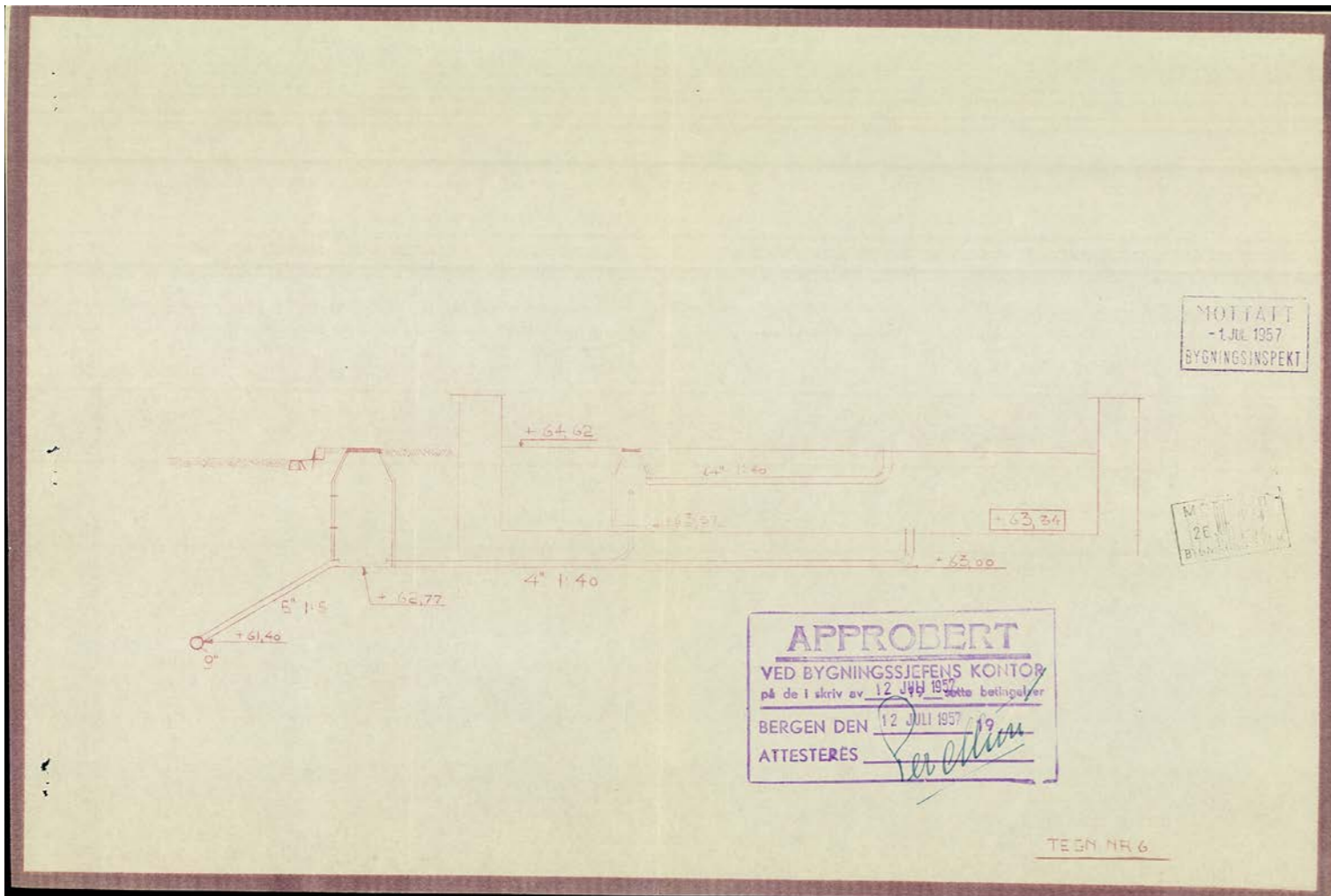
MOTTATT
-1. JUL 1957
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
26. NR 1957
BYGNINGSJEFEN

BERGEN
440957/57

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 12 JUL 1957 om betingelser
BERGEN DEN 12 JULI 1957
ATTESTERES *[Signature]*

TEGN. NR. 5.



Nabolagsprofil

Skansegaten 10 - Nabolaget Eidemarken - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Ladegårdsgaten Linje 10, 86	6 min	0.5 km
Kaigaten Linje 1, 2	13 min	1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min	1.2 km
Bergen Flesland	26 min	

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	5 min	0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	6 min	0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	19 min	1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	11 min	0.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	11 min	1 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	9 min	0.8 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

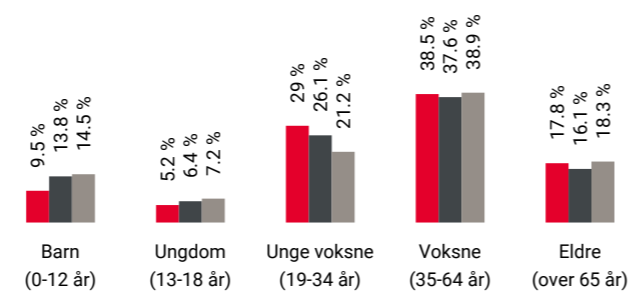
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidemarken	1 190	824
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år) 85 barn	7 min	0.6 km
Bergens Barneasyll (1-5 år) 58 barn	10 min	0.8 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	6 min	0.4 km
Coop Extra Øvregaten	7 min	

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



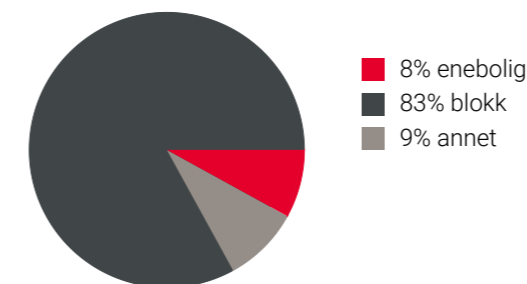
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

Krohnengen skole Aktivitetshall	5 min	0.4 km
Vikingshallen Aktivitetshall	9 min	0.7 km
MOVA Sandviken	8 min	
Norrønahallen	9 min	

Boligmasse



«Hyggelige og sosiale beboere, rolig, nært byen.»

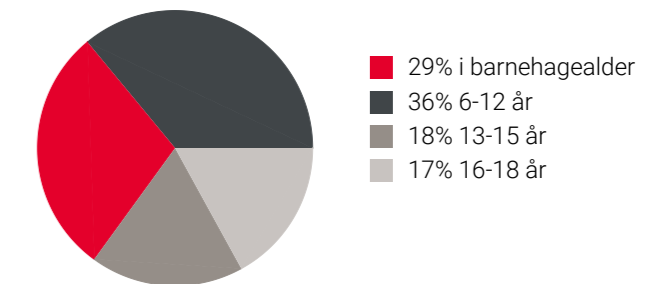
Sitat fra en lokalkjent



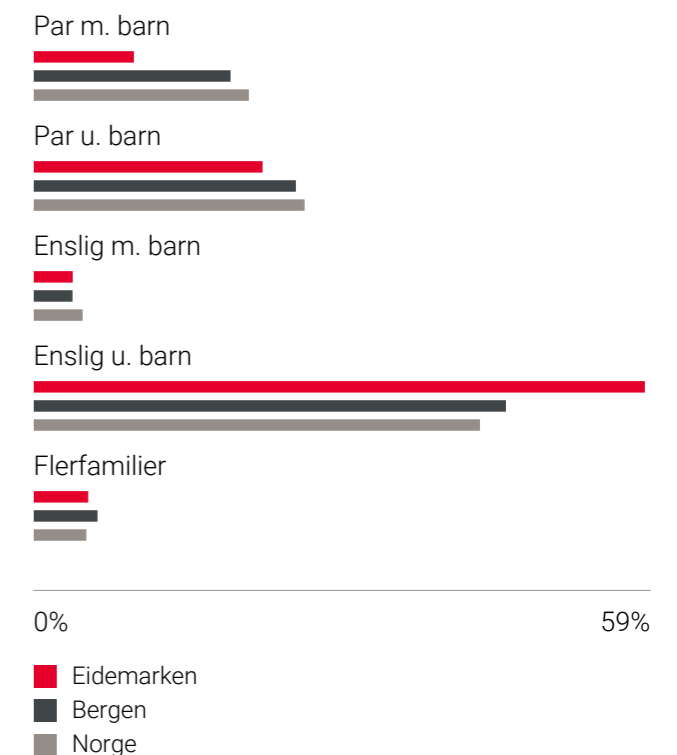
Varer/Tjenester

Galleriet	12 min
Sandviken apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

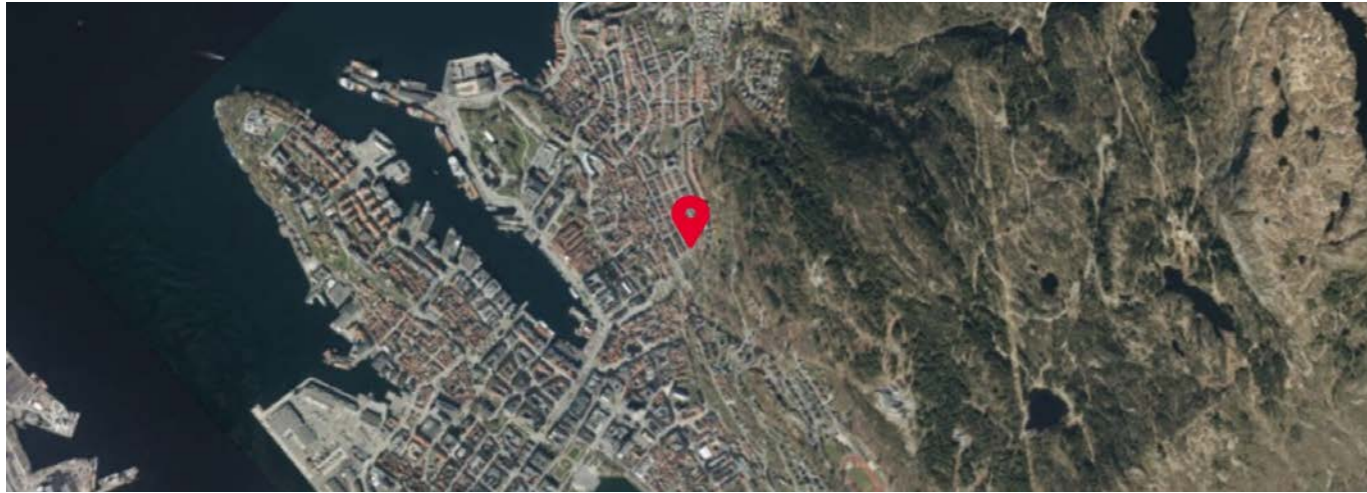


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelsler
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre