

aktiv.

Halvkannesmauet 10B, 5011 BERGEN

**Rålekkert Bergenshus over tre  
plan midt i sentrum | Solrik  
balkong | Leilighet i underetasjen  
(ikke godkjent)**



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 7 900 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 900 000,-  
**Selger:** Thomas Spengler

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1879  
**BRA-i/BRA Total** 97/104 kvm  
**Tomtstr.:** 109.8 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 165, bnr. 975  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1503260014

# Rålekkert Bergenshus over tre plan midt i sentrum | Solrik balkong | Leilighet i underetasjen (ikke godkjent)

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Halvkannesmauet 10B!

Eiendommen har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Bergen sentrum. Her bor du midt i byens pulserende liv, samtidig som boligen ligger skjermet for støy og innsyn - en sjelden kombinasjon som gir det beste av både ro og urban nærhet. Alt ligger med andre ord til rette for den urbane drømmen - her bor du midt i sentrum, omgitt av vakker arkitektur, sjøluft og et levende bymiljø, samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige og skjermede omgivelser.

Kort om eiendommen:

- Egen leilighet i underetasjen (ikke godkjent)
- Solrik balkong
- Usjenert og tilbaketrukket, men samtidig midt i Sentrum
- 5 soverom og 2 bad
- Kort vei til "alt"!

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	82
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 4 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 32 kvm Leilighet (ikke godkjent): Stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

1. etasje

BRA-i: 35 kvm Entré, 3 soverom og bad.

BRA-e: 7 kvm Eksternt vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 30 kvm Stue/kjøkken.

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

4 kvm Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takhøyder:

- Underetasje: ca. 2,01 meter målt i stue/kjøkken.
- 1. etasje: ca. 2,40 meter målt i gang.
- 2. etasje: opptil ca. 3,90 meter i stue/kjøkken.

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,3 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.

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

Bod med adkomst via stige til bakgård er ikke medtatt i arealoppstilling da arealet er

delvis åpent (ikke målbart areal).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

109.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er for det meste bebygget.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Bergen sentrum. Her bor du midt i byens pulserende liv, samtidig som boligen ligger skjermet for støy og innsyn - en sjelden kombinasjon som gir det beste av både ro og urban nærhet.

Området preges av sjarmerende smau, brosteinsbelagte gater og klassisk trehusbebyggelse ved inngangen til historiske Nordnes. Nabolaget er veletablert og variert, med en god miks av familier, studenter og yrkesaktive. Fra boligen har du umiddelbar nærhet til alt Bergen sentrum har å by på – shopping, restauranter, kaféer, kulturtilbud, kino, teater og uteliv. Kun få minutters gange unna finner du Torgallmenningen, hvor byens handels- og servicetilbud samles.

Dagligvarehandelen er enkel med Rema 1000 Kalmarhuset rett i nærheten, samt flere andre butikker i gangavstand. I tillegg er det kort vei til Nygårdshøyden, som er hovedområdet for Universitetet i Bergen, samt BI Bergen og øvrige utdanningsinstitusjoner. Beliggenheten er dermed ideell både for studenter og for deg som ønsker en sentral hverdag med kort vei til arbeid og studier. Offentlig transport er svært godt tilrettelagt med både buss og bybane i umiddelbar nærhet, noe som gir enkel tilgang til alle deler av byen.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter. På solrike dager kan du nyte livet ved Nordnes sjøbad, ta turen til Nordnesparken eller besøke Akvariet i Bergen. Verftet er en populær møteplass med uteservering, konserter og kulturarrangementer, mens Klosterparken og Fredriksberg er roligere alternativer for avslapning i grønne omgivelser. For den turglade er det kort vei til Fjellveien og Fløyen, med et omfattende nettverk av turstier i byfjellene.

Alt ligger med andre ord til rette for den urbane drømmen - her bor du midt i sentrum, omgitt av vakker arkitektur, sjøluft og et levende bymiljø, samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige og skjermede omgivelser. Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en sentral, sjarmerende og komplett beliggenhet i Bergen sentrum.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av leiligheter og bygårderer.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler i nærheten:

- Nordnes skole (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen Intensivgymnas
- Danielsen videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Kalmargaten barnehage (2-5 år)
- Klosteret barnehage (0-5 år)
- Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Patrick Bang

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

- Byggegrunn/fundamentering:  
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.  
Vegger mot grunn i naturstein.  
Gulv mot grunn i betong.  
Gulv i underetasjen ble fjernet og etterisolert m.m. i 2020.

- Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.  
Vegger ble isolert og det ble lagt ny kledning på yttervegger i 2020.

- Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

- Tak/taktekking:

Sperretak.

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og rød, uglassert takstein av tegl.

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Taktekking fra 2020.

Taket er ikke besiktiget.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Foss VVS

Beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeid utført i underetasje; Fremlegg av nytt rør i rør og avløps system til: - Dusj - Servant - wc (vegghengt) - vaskemaskin - kjøkken / m lekkasje sikring på kaldt vann rør Smørt membran på gulv og vegg

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje: fliser på gulv og baderomsplater på veggen, badekar med dusj, veggtoalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffesesjon, vifte, opplegg til vaskemaskin

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

Svar: Ja

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

Nytt membran og slik ble lagt i bad i underetasjen i 2020 under rehabilitering av hele badet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble vanskelig å lukke dørene i første etasje pga skjevheter.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jan Ove Heimvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Grunnet manglende bæring er der satt inn limtresøyle i kjøkken i underetasjen samt bæring i vegg mot bad.

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

Svar: Ja

Det ble avslørt fukt og råte skader i gulvet i deler av underetasjen.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jan Ove Heimvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Gulv ble revet og all organisk material fjernet. Det ble deretter lag ned 10 cm leca ,armering, xps isolasjons plater, plast, varmekabler og 5 cm påstøp.

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

fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble avslørt rotte skader i gulv i underetasjen.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jan Ove Heimvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Gulv ble revet og all organisk material fjernet. Det ble deretter lag ned 10 cm leca ,armering, xps isolasjons plater, plast, varmekabler og 5 cm påstøp.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Foss VVS

Beskrivelse av arbeidet: Fremlegg av nytt rør i rør og avløps system i underetasjen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: INN AS

Beskrivelse av arbeidet: Fremlegg av nytt rør i rør og avløps system i bod.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Taktekker Frantzen

Beskrivelse av arbeidet: Ildsted samt pipen ble fjernet.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Data AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt elektrisk anlegg i underetasjen, samt egen sikringsskap, gulvvarme, ledninger, lys, spots i tak, kjøkken, etc. Ny spots i tak første etasje samt nye ledninger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Boden mot Halvkannesmauet ble rivet og bygget opp på nytt (ferdigattest 2025). Underetasjen ble rehabilitert i 2020 samt at fasaden ble endret (ferdigattest foreligger).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilleggsbygg mellom Halvkannesmauet 10B og 10A med bod ble rivet og nybygt i løpet av 2024-2025.

Fasade i underetasjen ble forandret. Ferdigstilling tidlig 2026 (ferdisattest forventet februar/mars).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset har et leilighet i underetasjen som er leid ut.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført begge rapport til råteskader og rotteskader i underetasjen.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Taktekker Frantzen

Beskrivelse av arbeidet: Tekking av nytt tak med uglasert teglstein i naturrød farge fra Koramic samt isolasjon og ny forkledning på ytterveggene.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jan Ove Heimvik

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering hybel kjeller. Riving av eksisterende himling. Alle yttervegger i stue og sov 1 ble revet inn til tømmervegg Gulv ble revet og all organisk material fjernet. Det ble deretter lag ned 10 cm leca, armering, xps isolasjons plater, plast, varmekabler og 5 cm påstøp. Der ble lagt 4" bærevegg mot stue og kjøkken samt stabiliserende osb i vegg mot kjøkken. Bod ble reparert som eksisterende. Nye vindu og dør ble innsatt i eksisterende åpning, mot bakgård. Herunder nye beiter og losholt. Der ble lagd en betongdrager i stue mot nabo for å stabilere yttervegg. Vegg mot bad er 18mm kryssfiner og 9mm gips for stabilisering av bygget. Trapp og betong vegg samt legging av avløp utført for videre forblendig med stein og puss. Bad revet grunnet store mangler ved tidligere utførelse. de er isolert med litex 3cm mot yttervegg lagt membran gulv og fliset areal. Innervegger er brukt forbo baderomspanel med pusset sokkel. I gulv er der 5 cm xps over kult med påstøp 5cm. Alle tak er lektet og 1lag gips samt tiltak mot rotter i sov 2. Alle tak er isolert . Ny inngangsdør tilpasset og montert. Gulv i stue er avrettet over kabler på eldre betongdekke med flytestøp. Vegger i kjøkken bad er i 12mm Osb plater ellers er er det brukt gips.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja

### **Innhold**

Boligen går over tre plan og inneholder:

Underetasje: Stue/kjøkken (19,0 m<sup>2</sup>), soverom (4,7 m<sup>2</sup>), soverom (4,8 m<sup>2</sup>) og bad (2,5 m<sup>2</sup>).

1. etasje: Entré (7,0 m<sup>2</sup>), soverom (9,6 m<sup>2</sup>), soverom (4,7 m<sup>2</sup>), soverom (5,6 m<sup>2</sup>) og bad (5,8 m<sup>2</sup>).

2. etasje: Stue/kjøkken (30,3 m<sup>2</sup>).

Det er også utvendig tilkomst til vaskerom på 7,2 m<sup>2</sup>.

## Standard

Innvendige overflater:

- Gulv: Tregulv, laminat, keramiske fliser og baderomsplater.
- Vegger: Malte flater, tømmervegger, kryssfiner og keramiske fliser.
- Himlinger: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG2:

- Veggkonstruksjon mot sørvest:

Uoversiktlige overganger mot nabobygg (sett fra åpning i bod med adkomst fra underetasjen), med risiko for skjulte forhold. Det ble registrert åpninger bak kledning samt synlig isolasjon i dette området.

- Takkonstruksjon/Loft:

Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne.

Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet. Merk at spor etter mit er å anse som normalt i eldre bygninger.

Eier opplyser at det ikke har vært noen synlig utvikling i de senere år.

- Dører (Utvendig):

Fuktsvelling på dørbled til 1. etasje.

- Etasjeskillere (1. etasje):

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

- Innvendige trapper:

Rekkverk på trapp opp til 2. etasje er dårlig innfestet.

- Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Bad underetasje (Overflater vegger og himling):  
Sverte på overflater.

- Bad 1. etasje (Overflater gulv):

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

- Bad 1. etasje (Sluk, membran og tettesjikt):

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Vaskerom (Overflater gulv):

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Vaskerom (Ventilasjon):

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskillere 2. etasje:

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

Det ble målt over 30 mm nivåforskjeller ved stikkmålinger i etasjen.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper har selv ansvar for å tegne abonnement for TV og internett.

## **Parkering**

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Det er boligsoneparkering i området. Boligen ligger i boligsone 13:

Bil nummer 1 koster kr. 582,- pr. måned, bil nummer 2 koster kr. 873,- pr. måned.

For firmabil koster det kr. 1 590,- pr. måned.

Oppgitte priser hentet fra Bergen kommune sine nettsider.

Link: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vei-transport-og-parkering/parkering/boligsoneparkering>

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes med:

- Elektriske varmekabler i hele boligen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 7 900 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 973 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 771 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 427 642 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 710 568 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

### **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.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

50/100

## Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 165, bruksnummer 975, seksjonsnummer 2 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:

4601/165/975/2:

22.07.1879 - Dokumentnr: 900117 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:975

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2008 - Dokumentnr: 490809 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

01.01.2020 - Dokumentnr: 446727 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:165 Bnr:975 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for endring av bygg - utvendig - fasade, datert 24.02.2026.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig, datert 21.07.2025.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av klosett, datert 08.02.1955.

Det foreligger ferdigattest for takoverbygg av boder på gårdsplass, 07.06.1948.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av bad og vannklosett i 1. etasje, datert 19.03.1947.

Megler har innhentet godkjente tegninger fra kommunen. Disse stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

Innredet kjeller er ikke godkjent som egen leilighet grunnet manglende intern forbindelse til hoveddel. Arealene er godkjent til oppholdsrom (stue/soverom, kjøkken og WC). Tegninger forøvrig er uklare og vanskelig å tolke i forhold til hva rom opprinnelig er omsøkt som. I 1. etasje er det opprinnelig tegnet inn bad, gang og stue. Etasjen har i dag tre soverom. Det er uklart om det finnes øvrige tegninger av bygningen, og det tas spesifikt forbehold om at det pga. bygningens alder sannsynligvis er utført andre endringer gjennom årene som det er usikkert om det foreligger godkjenning for.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan på grunnen:

- BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET KLOSTERET

PlanID: 7340000

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål:

- Boliger 100%

Begrensninger i reguleringsplan:

- Bevaringsområder 100%

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål (byforettningszone) 100%

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes 100,0 %

- Historisk sentrum 100,0 %

- Båndlagt etter lov om kulturminner 100,0 %

- Brannsmitte 100,0 %

- Luftkvalitet (gul sone) 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Kommunedelplan:

- BERGENHUS. KPD SENTRUM

PlanID: 15780000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplanen:

- Boligområder 100%

Andre opplysninger:

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommen. Se vedlagt planinfo for nærmere informasjon.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et

landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

## Kontraktsgrunnlag

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

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

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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

**Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

**Oppdragstaker**

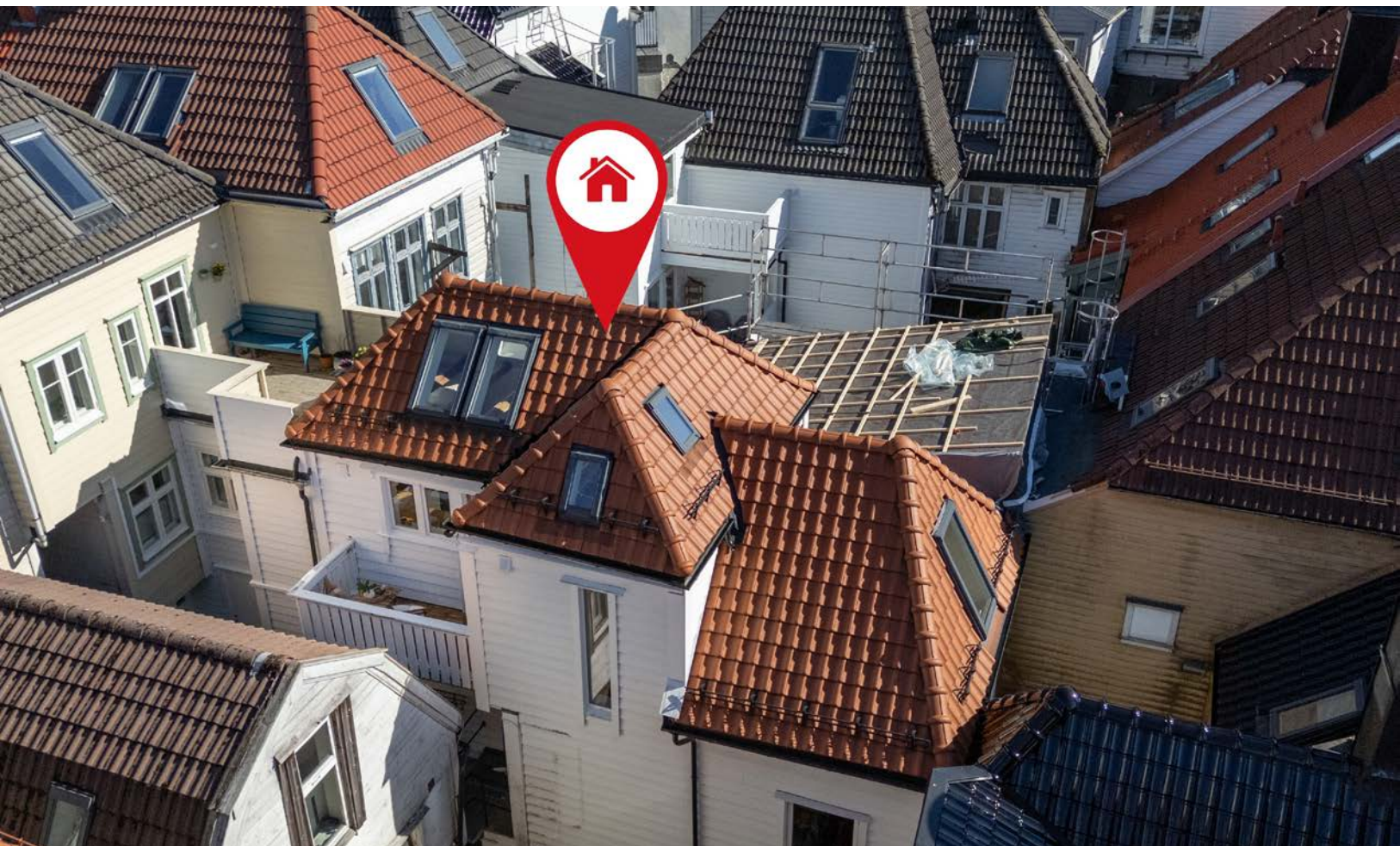
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

09.04.2026

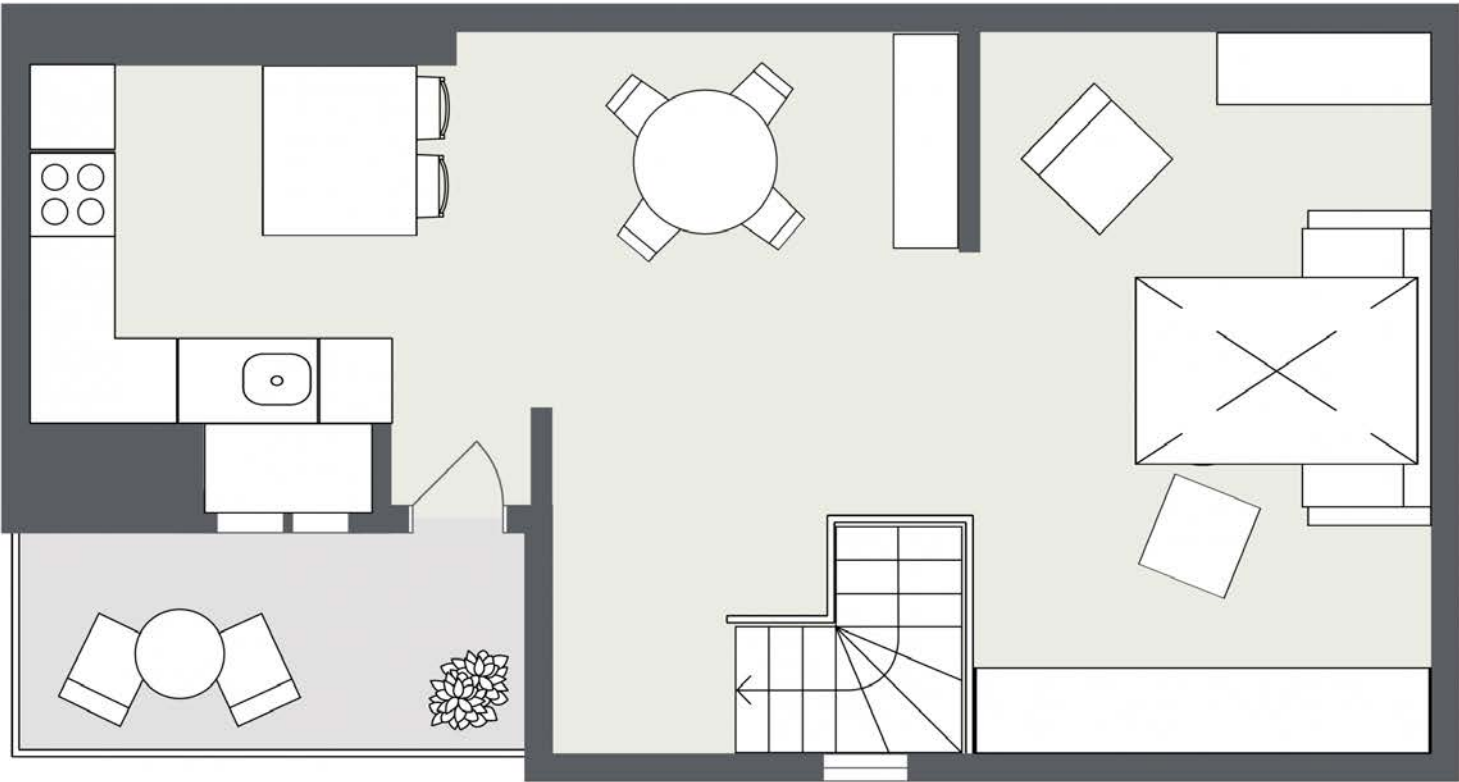






# Halvkannesmauet 10 b

## 2. Etasje









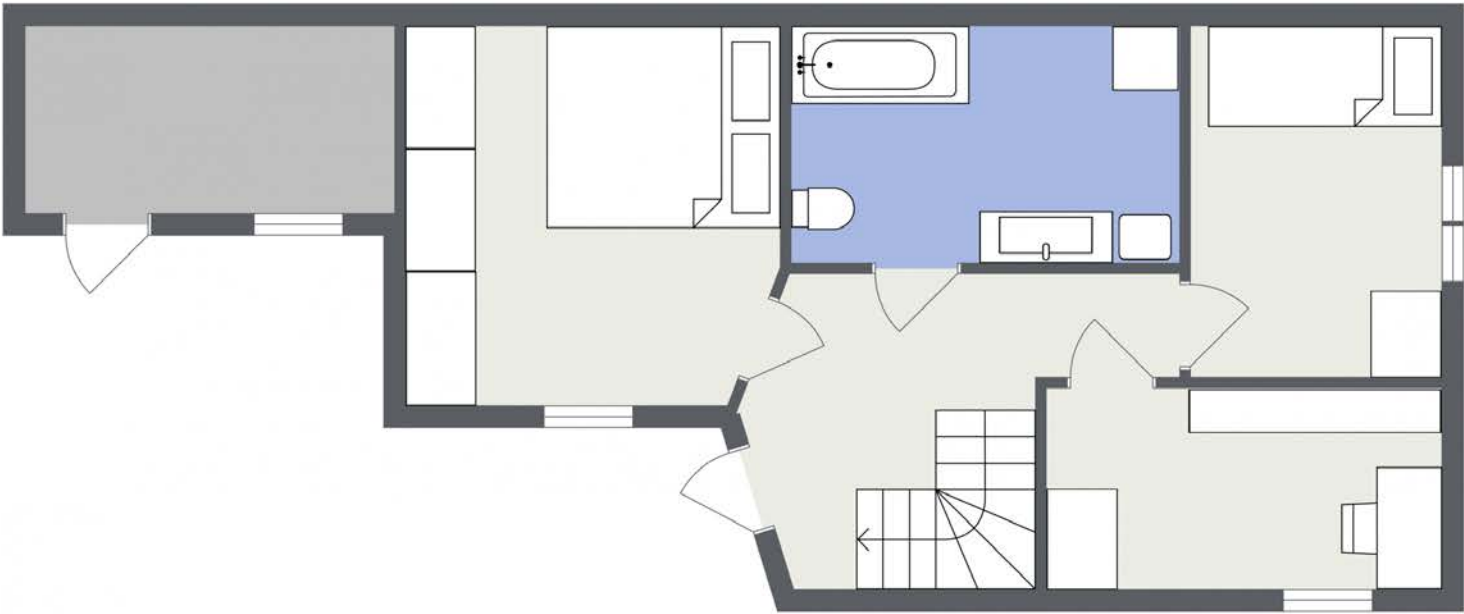




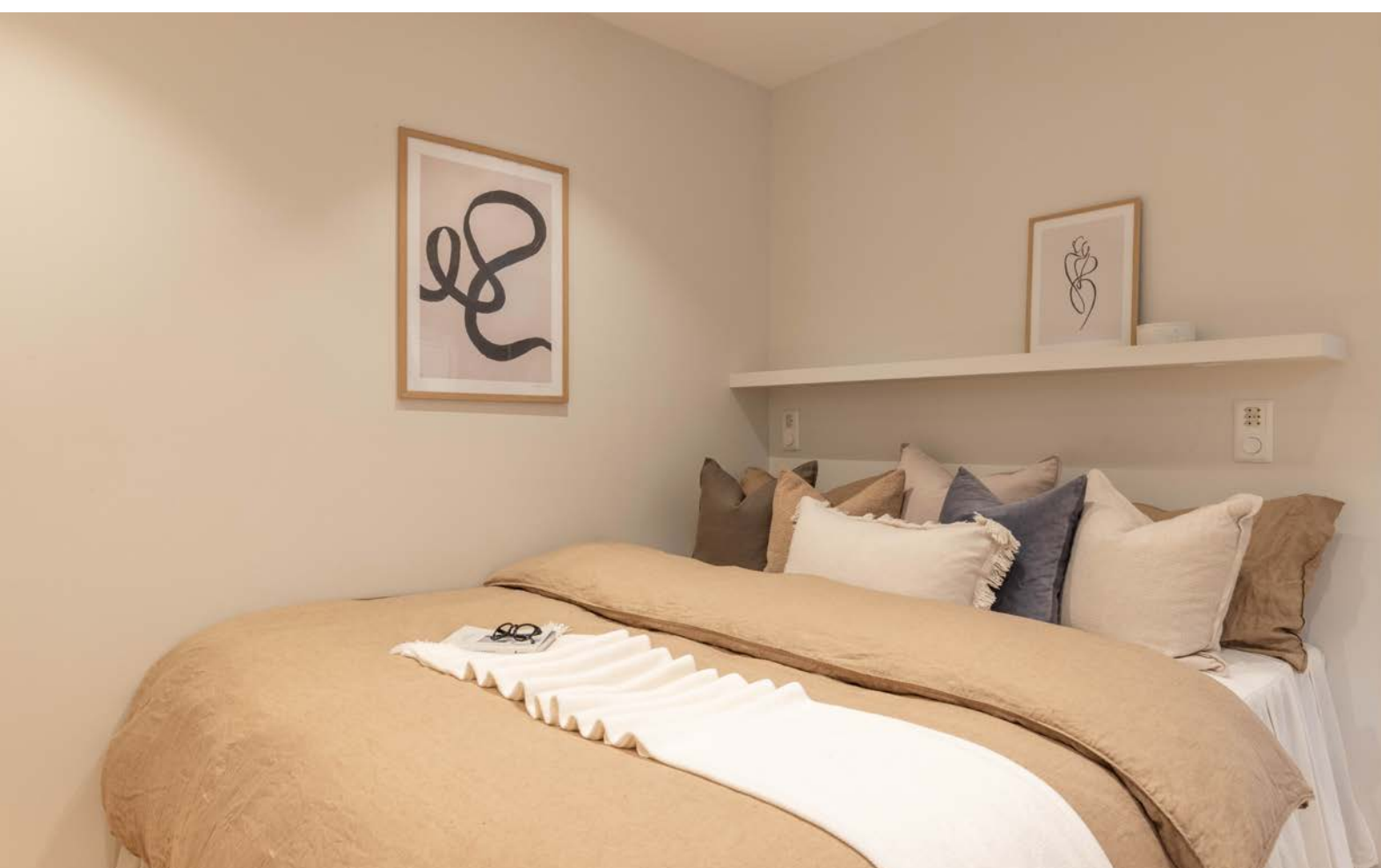


# Halvkannesmauet 10 b

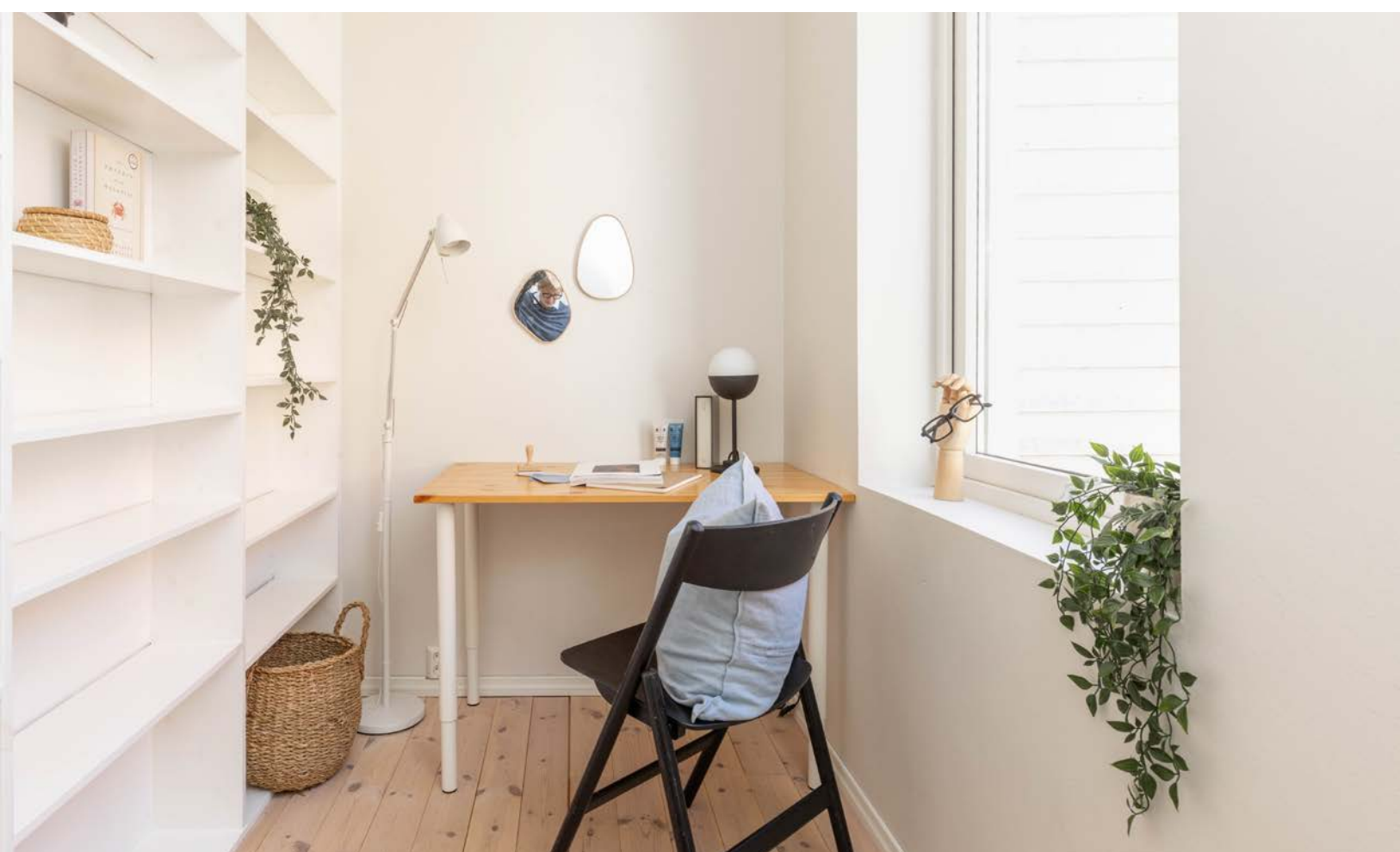
## 1. Etasje



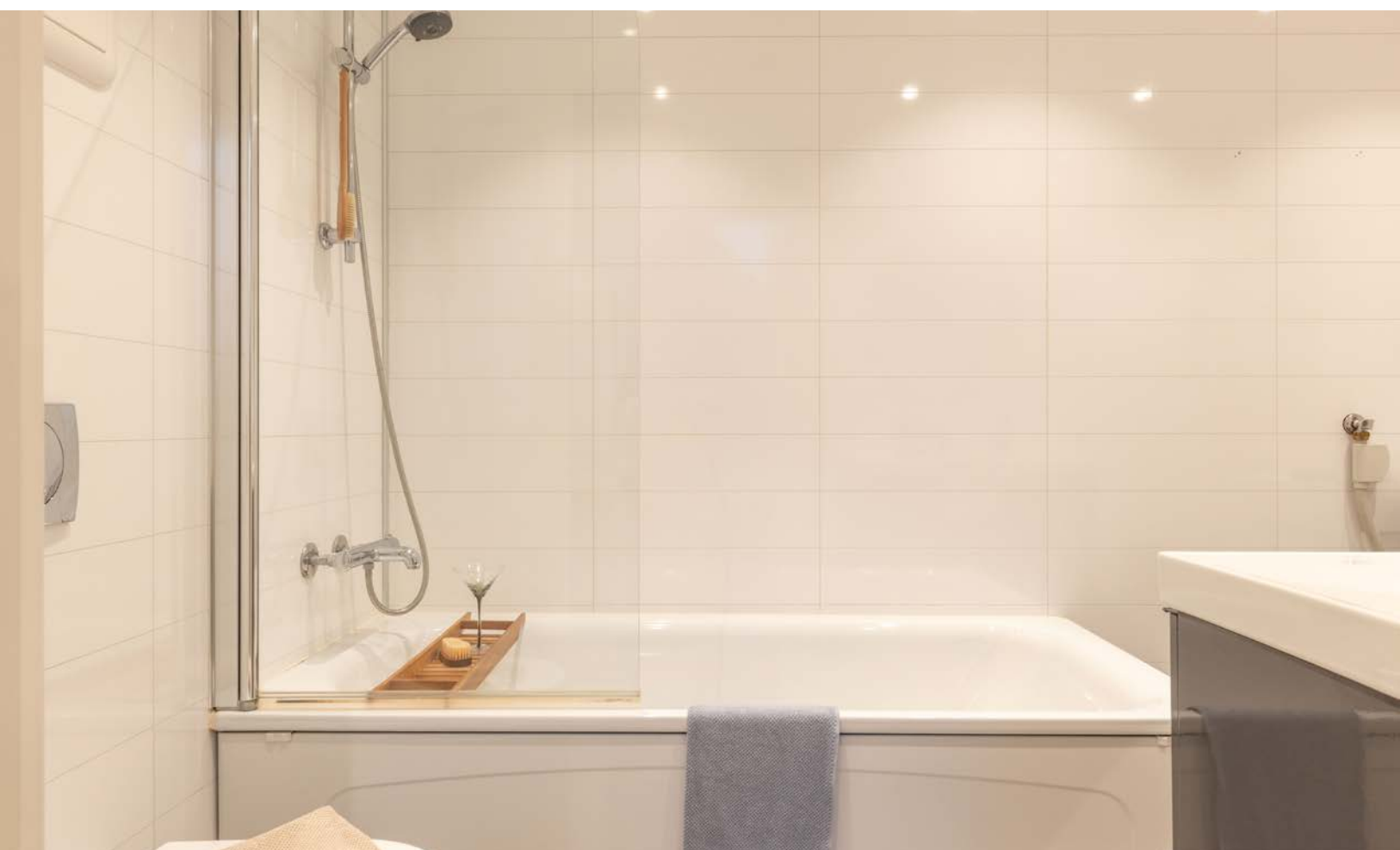












# Halvkannesmauet 10 b

## Underetasje









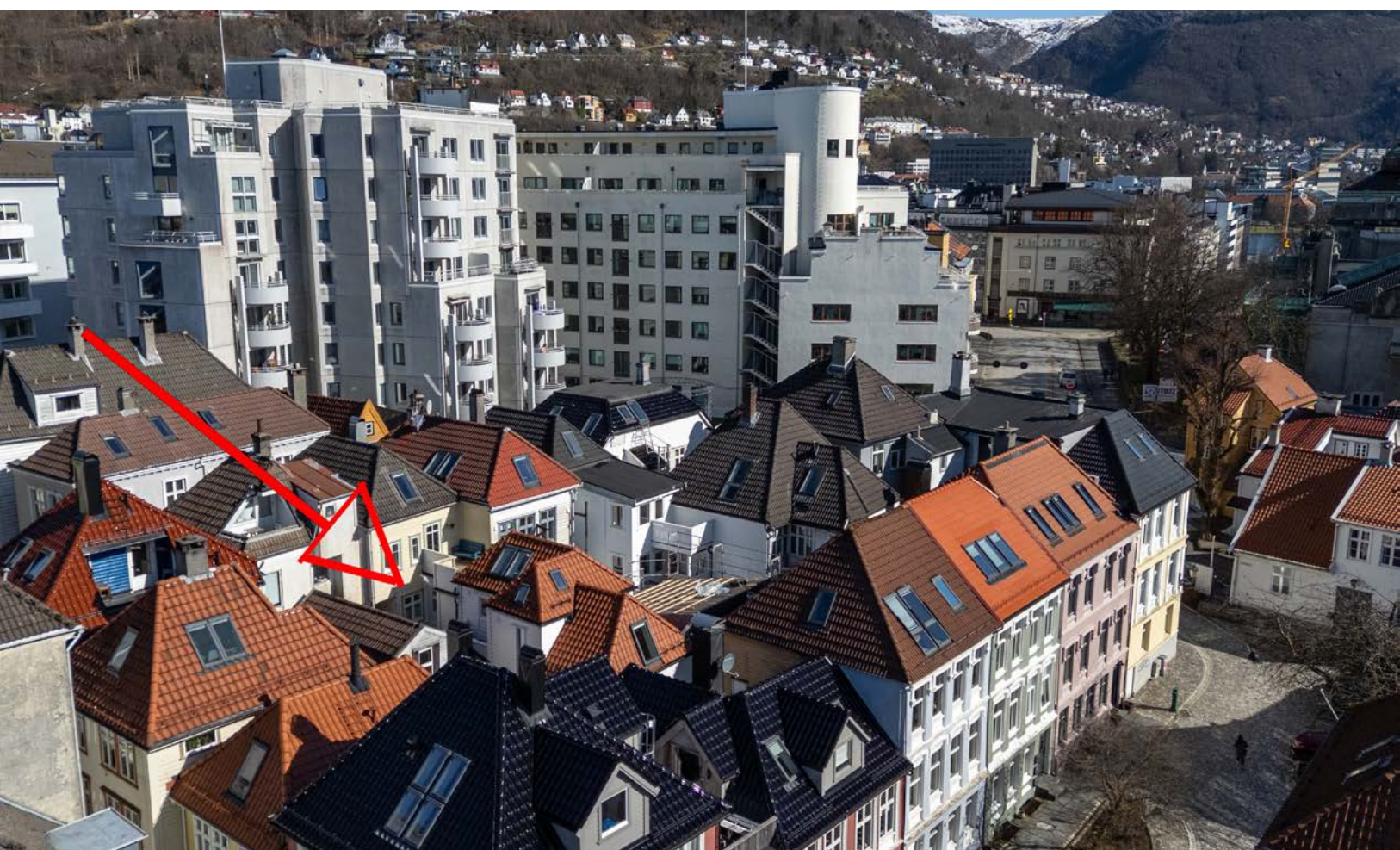


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Bergenshus med kjellerleilighet
-  Halvkannesmauet 10B, 5011 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 165, bnr. 975, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3116

Eiendomsverdi ref nr: WR8254

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**  
AS  
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 eiendomsめglere, 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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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 tre etasjer med leilighet i underetasjen.  
Nord-vestvendt balkong på 3,6 m<sup>2</sup>.  
Vaskerom med utvendig adkomst på 7,2 m<sup>2</sup>.

## 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 i de senere år. 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.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriets Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## 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 har en sentral beliggenhet i Halvkannesmauet. Området består av tett trehusbebyggelse og er regulert som bilfritt. Det er ingen gjennomgangstrafikk i umiddelbar nærhet. Det er kort gangavstand til Torgallmenningen og kollektivknutepunkter i Olav Kyrres gate. Dagligvarebutikker, barnehager og utdanningsinstitusjoner ligger i nærområdet. Det er også kort vei til Nordnesparken og USF Verftet. Adkomst skjer via offentlig gate/smau.

## TOMT

Tomten er for det meste bebygget.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger 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.  
Gulv i underetasjen ble fjernet og etterisolert m.m. i 2020.

### Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfaset trekledning.  
Vegger ble isolert og det ble lagt ny kledning på yttervegger i 2020.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Vinduer:

Vinduer i underetasjen fra rundt 2020, foruten vindu på soverom 2 fra 1985.  
Vinduer i 1. og 2. etasje fra perioden rundt 2011/2013.

### Dører:

Ytterdører med 2-lags isolerglass i PVC- og trekarmen.  
Ytterdører er skiftet i perioden 2009-2020.

### Tak/taktekking:

Sperretak.  
Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og rød, uglassert takstein av tegl.  
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.  
Taktekking fra 2020.  
Taket er ikke besiktiget.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Underetasje:

#### Stue/kjøkken (19,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, tømmervegger/kryssfiner/malte flater på vegger og malte flater i himling med åpne bjelker. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.  
Sikringsskap.

#### Soverom 1 (4,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, tømmervegger/malte flater på vegger og malte flater i himling.

#### Bad (2,5 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

# Beskrivelse av eiendommen

## Soverom 2 (4,8 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

1. etasje:

## Entré (7,0 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Sikringsskap.

## Soverom 1 (4,7 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

## Soverom 2 (5,6 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Div. veggskap.

## Soverom 3 (9,6 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Garderobeskap.

## Bad (5,8 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

2. etasje:

## Stue/kjøkken (30,3 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.  
Utgang til balkong.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter.  
Sikringskap med automatsikringer.

## OPPVARMING

El. varmekabler i hele boligen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

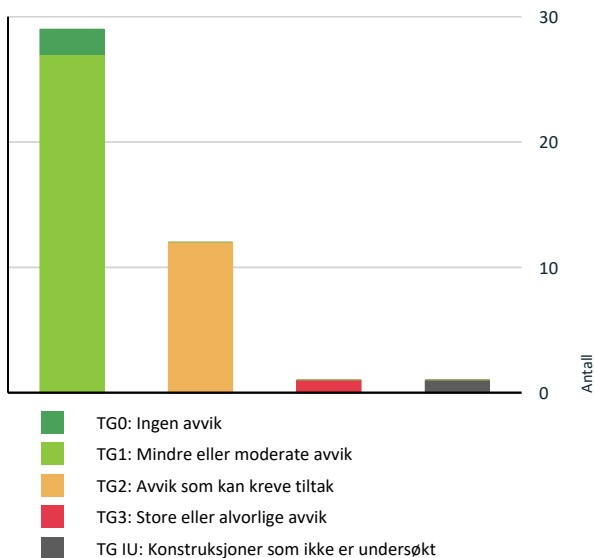
[Gå til side](#)

### Bergenshus med kjellerleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredet kjeller er ikke godkjent som egen leilighet grunnet manglende intern forbindelse til hoveddel. Arealene er godkjent til oppholdsrom (stue/soverom, kjøkken og WC). Tegninger forøvrig er uklare og vanskelig å tolke i forhold til hva rom opprinnelig er omsøkt som. I 1. etasje er det opprinnelig tegnet inn bad, gang og stue. Etasjen har i dag tre soverom. Det er uklart om det finnes øvrige tegninger av bygningen, og det tas spesifikt forbehold om at det pga. bygningens alder sannsynligvis er utført andre endringer gjennom årene som det er usikkert om det foreligger godkjenning for.

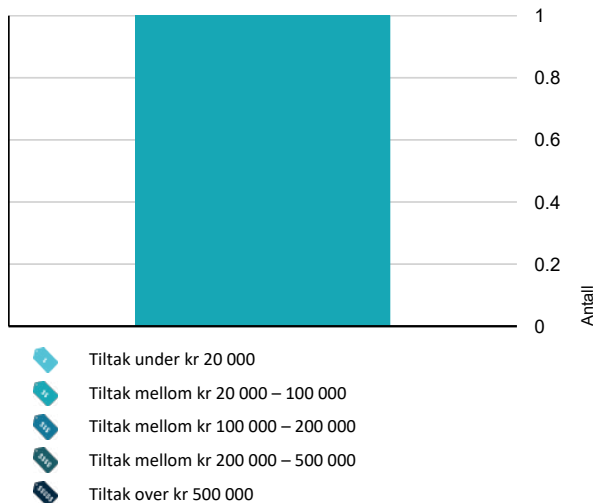
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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](http://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.

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Bergenshus med kjellerleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskillere - 2. etasje

[Gå til side](#)

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

- Det ble målt over 30 mm nivåforskjeller ved stikkmålinger i etasjen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Våtrom > Vaskerom med utvendig adgang > Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon mot sørvest

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

• Uoversiktlig overgang mot nabobygg (sett fra åpning i bod med adkomst fra underetasjen), med risiko for skjulte forhold. Det ble registrert åpninger bak kledning samt synlig isolasjon i dette området. Merk at det var begrenset tilkomst for fullstendig inspeksjon av dette arealet.

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

Det er påvist andre avvik:

• Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet. Merk at spor etter mit er å anse som normalt i eldre bygninger. Eier opplyser at det ikke har vært noen synlig utvikling i de senere år.

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

Det er påvist andre avvik:

• Fuktsvelling på dørbblad til 1. etasje.

## ! Innvendig > Etasjeskillere - 1. etasje [Gå til side](#)

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

• Det ble målt mellom 0-20 mm nivåforskjeller ved stikkmålinger.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Rekkverk på trapp opp til 2. etasje er dårlig innfestet.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad (2,5 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Sverte på overflater.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,8 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,8 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Vaskerom med utvendig adkomst > Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## ! Våtrom > Vaskerom med utvendig adkomst > Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Leilighet i underetasjen er ikke godkjent for dagens bruk.  
• Brannprosjektering er ikke kontrollert. Det må antas at det ikke er branncelleinndeling mellom ikke-godkjent leilighet og hoveddel.

# Tilstandsrapport

## BERGENSHUS MED KJELLERLEILIGHET

### Byggeår

1879

### Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

### 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 i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

#### Vedlikehold

Boligen fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og rød, uglassert takstein av tegl.

Taktekking fra 2020.

Taket er utelukkende vurdert ut i fra alder grunnet manglende tilkomst, med forbehold om evt. skjulte feil/skader.

#### 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

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra 2020.

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 (stål): ca. 20–30 år

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av luftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfasett trekledning.

Vegger ble isolert og det ble lagt ny kledning på yttervegger i 2020.

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

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Veggkonstruksjon mot sørvest

### Beskrivelse

Vurdering gjelder for del av yttervegg mot nabobygg i sørvest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Uoversiktlige overganger mot nabobygg (sett fra åpning i bod med adkomst fra underetasjen), med risiko for skjulte forhold. Det ble registrert åpninger bak kledning samt synlig isolasjon i dette området. Merk at det var begrenset tilkomst for fullstendig inspeksjon av dette arealet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøre nærmere undersøkelser og tiltak etter behov tilknyttet forhold i "mellomrom" mellom nabobygg. En må være oppmerksom på at det kan være vanskelig å foreta vedlikehold o.l. på kledningen i trange områder, og det må påregnes større risiko for skjulte skader, spesielt med tanke på byggets alder. Arealet bør undersøkes jevnlig, men en må være oppmerksom på at det vanskelig å gjøre tiltak grunnet trang tilkomst.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperer.

Vurdering gjelder for deler av takkonstruksjonen som er synlig fra innvendig side. Øvrige deler er skjult. Merk at taktekkingen er nyere (se eget punkt).

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Spor etter mit, avvik i forhold til lufting, manglende dampsperre, fuktskjolder etc. forekommer vanligvis i eldre takkonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet. Merk at spor etter mit er å anse som normalt i eldre bygninger. Eier opplyser at det ikke har vært noen synlig utvikling i de senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i PVC- og trekarmer.

Vinduer i underetasjen fra rundt 2020, foruten vindu på soverom 2 fra 1985 (TG2 for det eldste vinduet).  
Vinduer i 1. og 2. etasje fra perioden rundt 2011/2013.

### Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Underetasje:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.

Dør fra 2020.

Ytterdør ved stue med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dør fra 2025.

1. etasje:

Ytterdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dør fra 2009.

2. etasje:

Ytterdør med 2-lags isolerglass i PVC-karmer.

Dør fra 2012.

### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på dørblad til 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dørblad bør skiftes.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nord-vestvendt balkong på 3,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Folketekking og rekkverk med stående bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk 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

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Det tas spesifikt forbehold om at pågikk utbedring av fliser ved entré i 1. etasje, disse er derfor ikke nærmere vurdert eller befart i etterkant av befaringen.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Støpt gulv på grunn.

Vurdering gjelder for underetasjen. Se egne punkter vedr. 1. og 2. etasje.

# Tilstandsrapport

Opplysninger fra selgers egenerklæringskjema:

Gulv ble revet og all organisk material fjernet. Det ble deretter lag ned 10 cm leca , armering, xps isolasjons plater, plast, varmekabler og 5 cm påstøp. Arbeidene ble utført i 2020.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Varierende nivåforskjeller i boligen. Ingen vesentlige skjevheter i underetasje, noen lokale skjevheter i 1. etasje og størst skjevheter i 2. 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 tilfredsstillende 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.



## TG 2 Etasjeskillere - 1. etasje

### Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt mellom 0-20 mm nivåforskjeller ved stikkmålinger.

### 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.

## TG 3 Etasjeskillere - 2. etasje

### Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt over 30 mm nivåforskjeller ved stikkmålinger i etasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra soverom mot terreng i underetasjen.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 14,2 % (vektprosent) i trevirket.

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.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, 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.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lukket tretrapp.

Trappen mangler rekkverk.

Spilerekkverk i topp.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,73 meter.

Merk:

# Tilstandsrapport

Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnehøyde, 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. Byggforskserien 700.320):

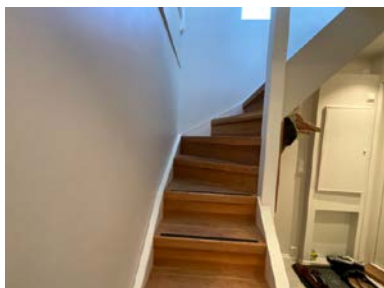
- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverk på trapp opp til 2. etasje er dårlig innfestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk bør festes tilstrekkelig.



## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

#### Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD (2,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

#### Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med dusjgarnityr samt hånddujs. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2020.

Eier har dokumentasjon på arbeidene.

### UNDERETASJE > BAD (2,5 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Svarte på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør rengjøres. Fuger må evt. skiftes ut. Merk at svarte kan ha sammenheng med at rommet har begrenset tilluft.



## UNDERETASJE > BAD (2,5 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

### 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.



## UNDERETASJE > BAD (2,5 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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).

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD (2,5 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD (2,5 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

## UNDERETASJE > BAD (2,5 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da eier ikke har samtykket. Eventuelle skjulte forhold kan ikke avdekkes uten inngrep og kan følgelig ikke garanteres for.

## 1. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

#### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og badekar med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Badet ble pusset opp rundt 2012.

Eier har dokumentasjon på arbeidene.

## 1. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp flis ved dørteskel til kant av badekar.

Videre kontroll av begrenset grunnet badekar 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.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

## 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 (5,8 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Begrenset tilkomst for kontroll av sluk.

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.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må påregnes å benytte dusjkabinett/badekar 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.

## 1. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (5,8 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,2% ved en temperatur på 11,8 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



## VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Utslagsvask med vegghengt blandebatteri, varmtvannsbereeder, fordelerskap til rør-i-rør og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Plastsluk og ventil på vegg.

Rommet/boden ble revet og bygget opp igjen i 2024/2025.

Eier har dokumentasjon på arbeidene.

## VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 7 mm nivåforskjell fra område ved flis til topp flis ved dørterskel.

# Tilstandsrapport

## 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.

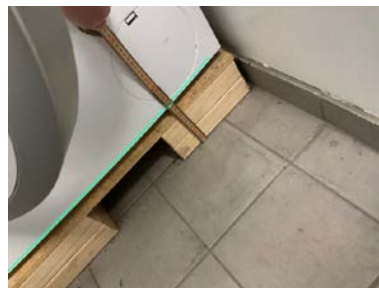
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## 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. Eier opplyser at våtrommet er i garantitid.



## VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Klemring i sluk. Smøremembran.

Begrenst tilkomst til sluk på befaringsdagen.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidene. 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).

## VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventil på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjonens oppbygging.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (19,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin (plassert i benkeskap)

Hvitevarer fra IKEA.

Oppvaskmaskin fra Point.

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Point

Det er etablert lekkasjesensor.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (19,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert ventilator.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (30,3 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt porselensvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra IKEA.

Vegghengt ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Merk:

Noe krakkellinger i vask samt et hakk i hjørne av platetopp av kosmetisk betydning.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (30,3 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på bad samt utvendig bod.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

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):

- Avløp (plast): 25-100 år

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken i underetasjen.

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.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 200 liter fra Høiax, plassert på vaskerom.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.



## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap i underetasjen er plassert i stue/kjøkken.

Sikringsskap i 1. etasje er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet i underetasjen inneholder hovedsikringer på 25A og 7 kurser på 15A.

Sikringsskap i 1. etasje inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A, 9 kurser på 15A og 3 kurser på 10A.

### Oppgraderinger:

Nytt elektrisk anlegg i underetasjen, samt egen sikringsskap, gulvvarme, ledninger, lys, spots i tak, kjøkken, etc. Ny spots i tak første etasje samt nye ledninger. Øvrige arbeider er utført i regi av tidl. eier (det foreligger ikke dokumentasjon på disse arbeidene).

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i hele boligen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Varmekilder/gulvvarmesoner er opplyst av eier (via e-post).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

### Inntak og sikringsskap

3. 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?

**Nei**

### Generell kommentar

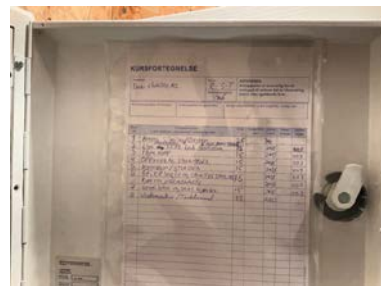
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført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

# Tilstandsrapport



## 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'

#### 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 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.

#### 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.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Vegger mot grunn i naturstein.

Merk:

# Tilstandsrapport

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, setningskader, 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.

## T 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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.

## 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Leilighet i underetasjen er ikke godkjent for dagens bruk.
- Brannprosjektering er ikke kontrollert. Det må antas at det ikke er branncelleinnndeling mellom ikke-godkjent leilighet og hoveddel.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidpunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

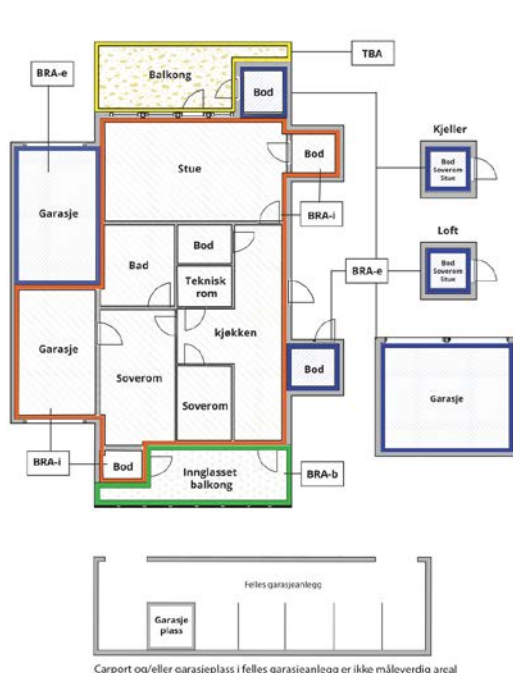
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bergenshus med kjellerleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	32			32	
1. etasje	35			35	
2. etasje	30			30	4
Vaskerom med utvendig adkomst		7		7	
<b>SUM</b>	<b>97</b>	<b>7</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken (19,0 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (4,7 m <sup>2</sup> ), bad (2,5 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (4,8 m <sup>2</sup> )		
1. etasje	Entré (7,0 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (4,7 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (5,6 m <sup>2</sup> ), soverom 3 (9,6 m <sup>2</sup> ), bad (5,8 m <sup>2</sup> )		
2. etasje	Stue/kjøkken (30,3 m <sup>2</sup> )		
Vaskerom med utvendig adkomst		Vaskerom (7,2 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,3 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.

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

Bod med adkomst via stige til bakgård er ikke medtatt i arealoppstilling da arealet er delvis åpent (ikke målbart areal).

### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,01 meter målt i stue/kjøkken.

1. etasje: ca. 2,40 meter målt i gang.

2. etasje: opptil ca. 3,90 meter i stue/kjøkken.

### 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 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 byggetegninger (ikke mottatt). Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav grunnet boligens utforming.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** - Innredet kjeller er ikke godkjent som egen leilighet grunnet manglende intern forbindelse til hoveddel. Arealene er godkjent til oppholdsrom (stue/soverom, kjøkken og WC). Tegninger forøvrig er uklare og vanskelig å tolke i forhold til hva rom opprinnelig er omsøkt som. I 1. etasje er det opprinnelig tegnet inn bad, gang og stue. Etasjen har i dag tre soverom. Det er uklart om det finnes øvrige tegninger av bygningen, og det tas spesifikt forbehold om at det pga. bygningens alder sannsynligvis er utført andre endringer gjennom årene som det er usikkert om det foreligger godkjenning for.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Eier opplyser at dokumentasjon kan fremskaffes.

### 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)
Bergenshus med kjellerleilighet	97	7

## 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	165	975		2	110 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Halvkannesmauet 10B

#### Hjemmelshaver

Spengler Thomas

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet		Nei
Bergenskart.no	05.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Innhentet		Nei
Opplysninger fra eier.	05.02.2026	Opplysninger er gjennomgått på via eget telefonmøte samt korrespondanse via e-post.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarings	05.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	07.03.2026	
3	10.03.2026	
4	06.04.2026	

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.

Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 bygningssakkyndig 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.

Skadegjører: 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 slitasjegrad: 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

Thomas Spengler

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Halvkannesmauet 10B

5011 Bergen

4601-165/975/0/2



# 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?:** 2020

**Firmanavn:** Foss VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Følgende arbeid utført i underetasje; Fremlegg av nytt rør i rør og avløps system til: - Dusj - Servant - wc (vegghengt) - vaskemaskin - kjøkken / m lekkasje sikring på kaldt vann rør Smørt membran på gulv og vegg

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad første etasje: fliser på gulv og baderomsplater på veggen, badekar med dusj, veggtoalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffesesjon, vifte, opplegg til vaskemaskin

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

♦ **Ja**

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

Nytt membran og slik ble lagt i bad i underetasjen i 2020 under rehabilitering av hele badet.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble vanskelig å lukke dørene i første etasje pga skjevheter.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Jan Ove Heimvik AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Grunnet manglende bæring er der satt inn limtresøyle i kjøkken i underetasjen samt bæring i vegg mot bad.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Det ble avslørt fukt og råte skader i gulvet i deler av underetasjen.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Jan Ove Heimvik AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulv ble revet og all organisk material fjernet. Det ble deretter lag ned 10 cm leca , armering, xps isolasjons plater, plast, varmekabler og 5 cm påstøp.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det ble avslørt rotte skader i gulv i underetasjen.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Jan Ove Heimvik AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulv ble revet og all organisk material fjernet. Det ble deretter lag ned 10 cm leca , armering, xps isolasjons plater, plast, varmekabler og 5 cm påstøp.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Foss VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fremlegg av nytt rør i rør og avløps system i underetasjen.

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

**Firmanavn:** INN AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fremlegg av nytt rør i rør og avløps system i bod.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Taktekker Frantzen

**Beskrivelse av arbeidet:** Ildsted samt pipen ble fjernet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Data AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Helt nytt elektrisk anlegg i underetasjen, samt egen sikringssskap, gulvvarme, ledninger, lys, spots i tak, kjøkken, etc. Ny spots i tak første etasje samt nye ledninger.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Boden mot Halvkannesmauet ble rivet og bygget opp på nytt (ferdigattest 2025). Underetasjen ble rehabilitert i 2020 samt at fasaden ble endret (ferdigattest forventet februar/mars 2026).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tilleggsbygg mellom Halvkannesmauet 10B og 10A med bod ble rivet og nybyggt i løpet av 2024-2025. Fasade i underetasjen ble forandret. Ferdigstilling tidlig 2026 (ferdisattest forventet februar/mars)

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Huset har et leilighet i underetasjen som er leid ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble gjennomført begge rapport til råteskader og rotteskader i underetasjen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Taktekker Frantzen

**Beskrivelse av arbeidet:** Tekking av nytt tak med uglasert teglstein i naturrød farge fra Koramic samt isolasjon og ny forkledning på ytterveggene.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Jan Ove Heimvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering hybel kjeller 1 Riving av eksisterende himling. Alle yttervegger i stue og sov 1 ble revet inn til tømmervegg Gulv ble revet og all organisk material fjernet. Det ble deretter lag ned 10 cm leca, armering, xps isolasjons plater, plast, varmekabler og 5 cm påstøp. Der ble lagt 4" bærevegg mot stue og kjøkken samt stabiliserende osb i vegg mot kjøkken. Bod ble reparert som eksisterende. Nye vindu og dør ble innsatt i eksisterende åpning, mot bakgård. Herunder nye beiter og losholt. Der ble lagd en betongdrager i stue mot nabo for å stabilere yttervegg. Vegg mot bad er 18mm kryssfiner og 9mm gips for stabilisering av bygget. Trapp og betong vegg samt legging av avløp utført for videre forblendig med stein og puss. Bad revet grunnet store mangler ved tidligere utførelse. de er isolert med litex 3cm mot yttervegg lagt membran gulv og fliset areal. Innervegger er brukt forbo baderomspanel med pusset sokkel. I gulv er der 5 cm xps over kult med påstøp 5cm. Alle tak er lektet og 1lag gips samt tiltak mot rotter i sov 2. Alle tak er isolert . Ny inngangsdør tilpasset og montert. Gulv i stue er avrettet over kabler på eldre betongdekke med flytestøp. Vegger i kjøkken bad er i 12mm Osb plater ellers er er det brukt gips.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

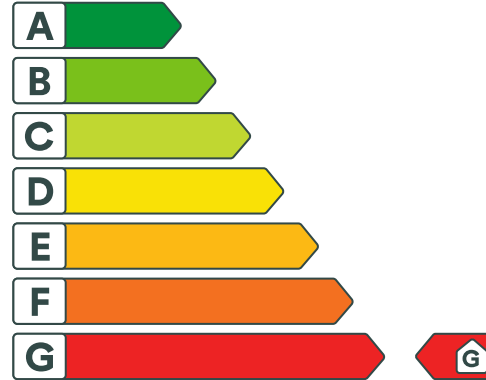
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse <b>Halvkannesmauet 10B, 5011 BERGEN</b>	
Dato for energimerking <b>21.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-262077</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>139861256</b>
Gårdsnummer <b>165</b>	Bruksnummer <b>975</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1879</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>104,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>97,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**485,58 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**460,72 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**44 690 kWh**



## Halvkannesmauet 10B, 5011 BERGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Halvkannesmauet 10B, 5011 BERGEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

## Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

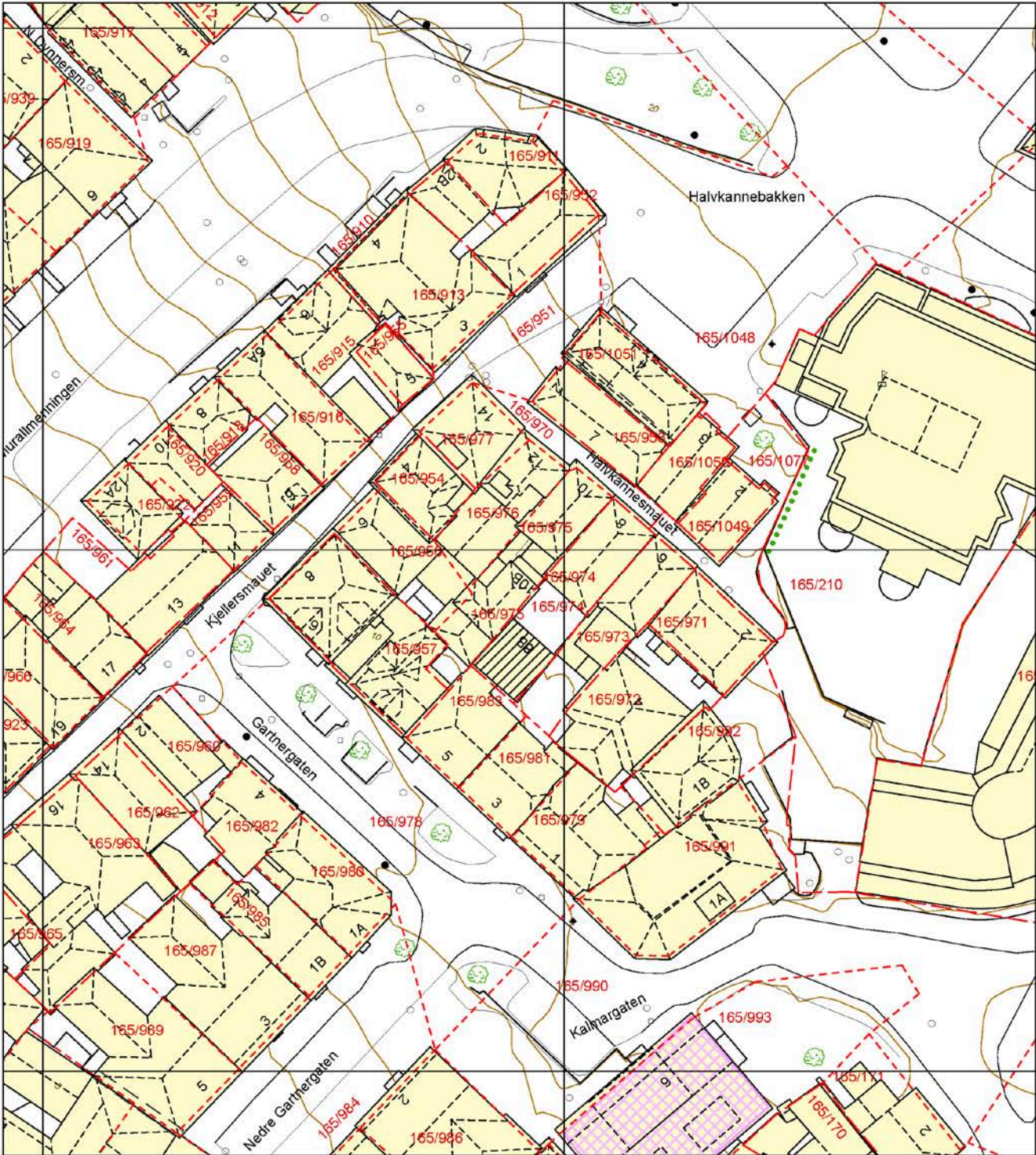
Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/975/0/0

Adresse: Halvkannesmauet 10B m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE



	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker

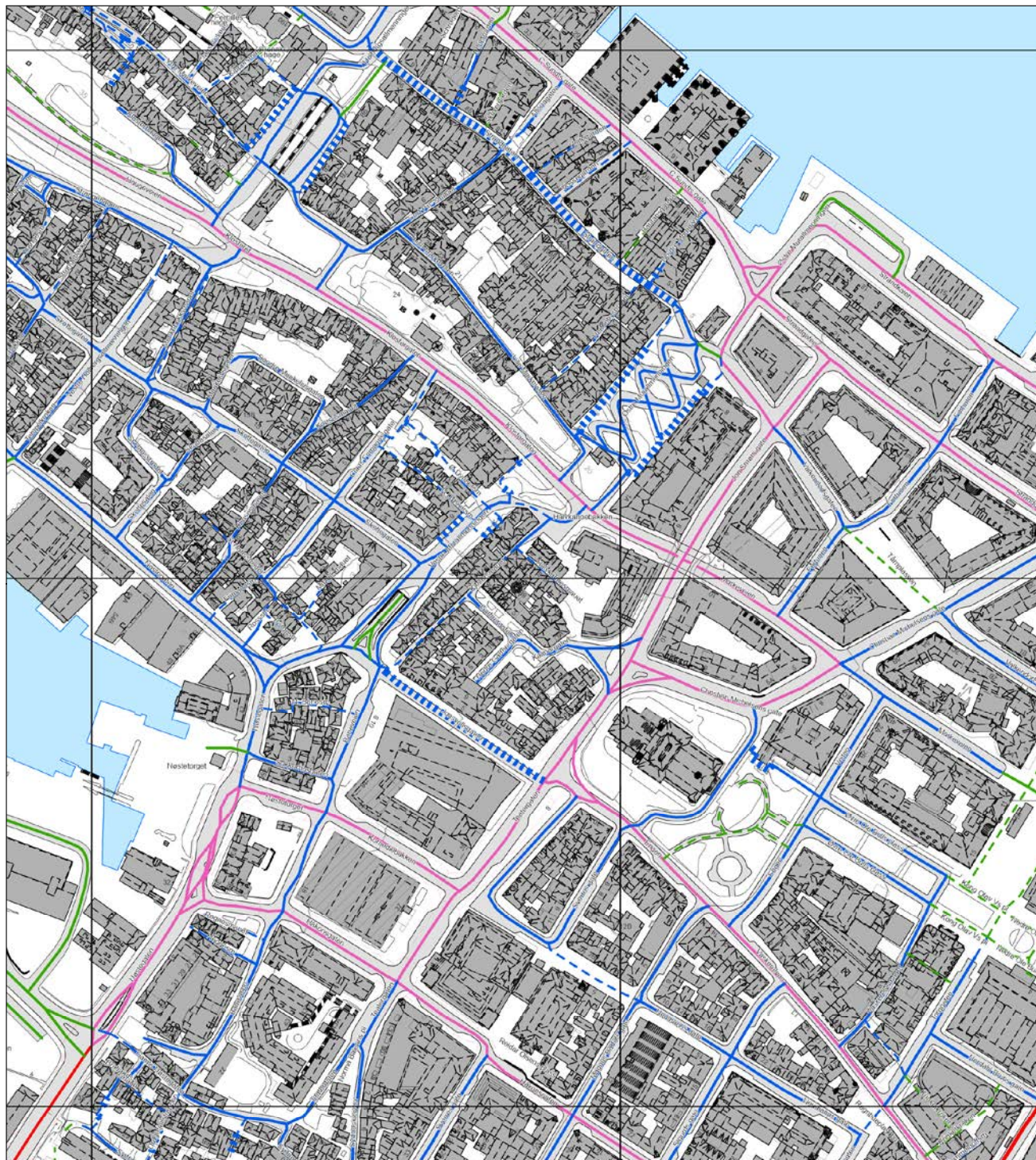


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 20.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/975/0/2  
Adresse: Halvkannesmauet 10B, 5011 BERGEN



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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/975/0/0  
Utlistet 21. 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 eiendomsteig(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
261072218	Grunneiendom	0	Ja	109,8 m <sup>2</sup>	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 på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">7340000</a>	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.1993	<a href="#">190001274</a>	100,0 %

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">7340000</a>	110 - Boliger	100,0 %

### Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">7340000</a>	660 - Bevaringsområder	100,0 %

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY1	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

### Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

### Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

### Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">8250000</a>	30	BERGENHUS. KLOSTERKVARTALET KLOSTERGATEN - VESTRE MURALLMENNINGEN	3	<a href="#">190710721</a>
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">9910101</a>	30	BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET	3	<a href="#">200403374</a>
<a href="#">8240000</a>	30	BERGENHUS. BETLEHEMSKVARTALET, ST. HANSSTREDET - VESTRE MURALLMENNINGEN - SKOTTEGATEN - CLAUS FRIMANN'S GATE	3	<a href="#">190710720</a>
<a href="#">10330000</a>	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	3	<a href="#">202412318</a>
<a href="#">4910000</a>	30	BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN	3	-
<a href="#">60370000</a>	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 1000 MFL., JONSVOLLSKVARTALET	3	<a href="#">200719041</a>
<a href="#">10000</a>	30	BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916 (tidligere D-1)	3	<a href="#">199938316</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/995	139293282-1	Ombygging	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	12.11.2025	<a href="#">202516063</a>
165/965	139293010-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	07.01.2025	<a href="#">202417114</a>
165/979	139293169-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	04.01.2024	<a href="#">202317735</a>
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	<a href="#">201823430</a>
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	<a href="#">201413075</a>
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	<a href="#">202024029</a>
165/974	300845610	-	Enebolig	Rammetillatelse	17.12.2020	<a href="#">202024029</a>
165/190	139286456-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	25.04.2025	<a href="#">202415125</a>
165/913	139292510-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	11.12.2025	<a href="#">202516767</a>
165/950	139292847-1	Underbygg	Enebolig	Rammetillatelse	11.07.2025	<a href="#">202511933</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. januar 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens 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.



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 165/975/0/0

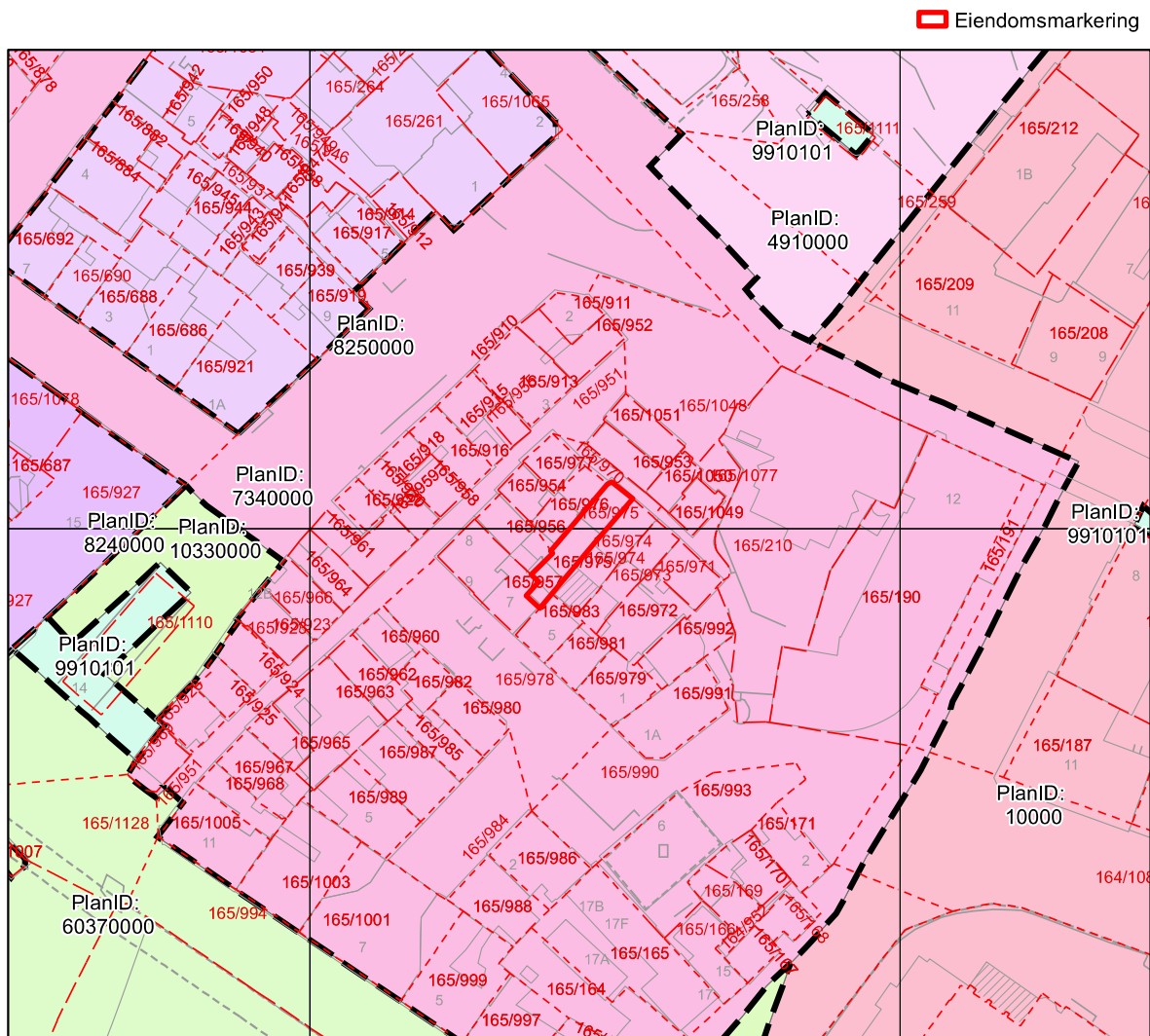
Adresse: Halvkannesmauet 10B m.fl.



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.areasplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

7340000





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.01.2026

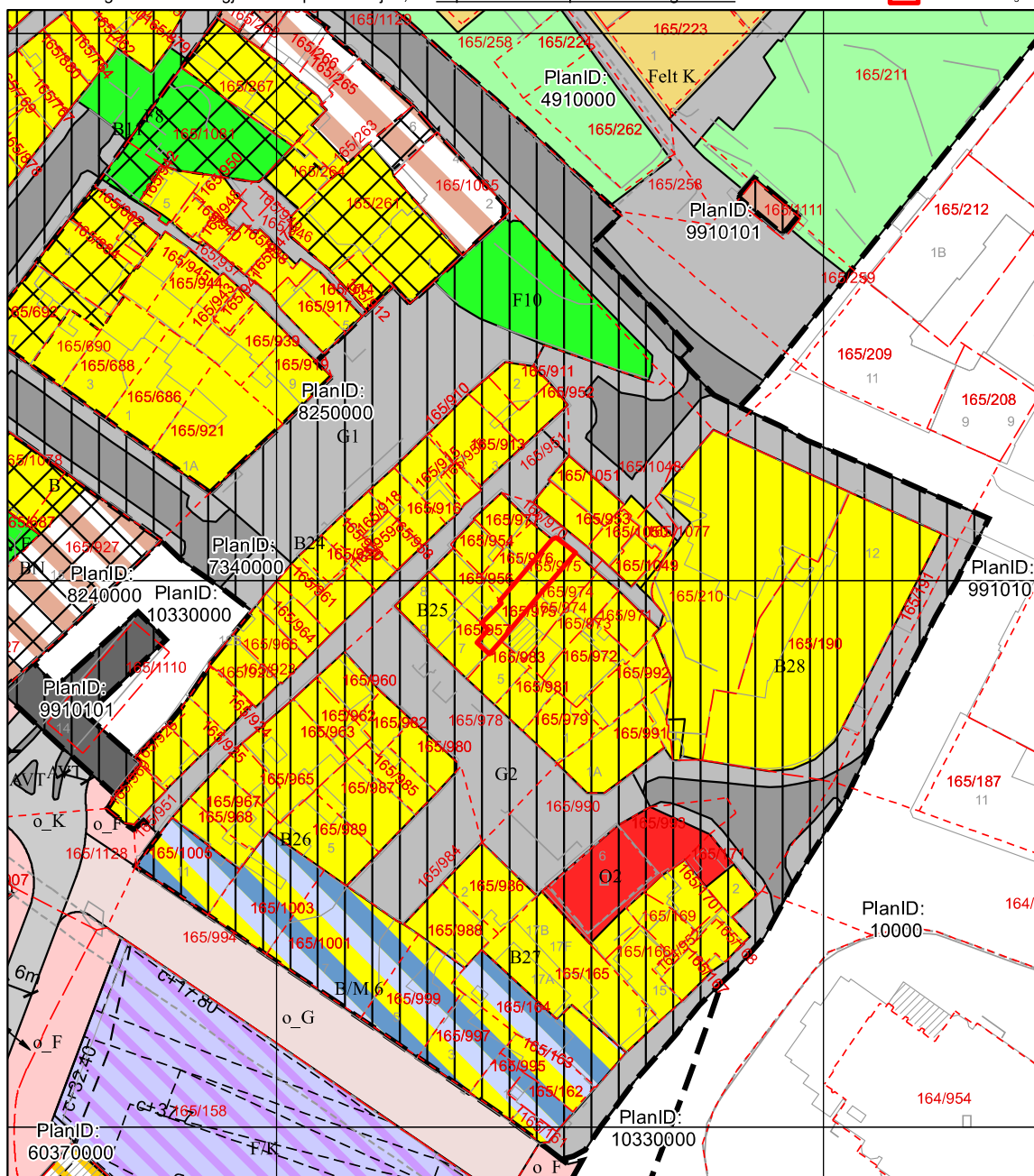
Gnr/Bnr/Fnr: 165/975/0/0

Adresse: Halvkannesmauet 10B m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE


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

Eiendomsmarkering




## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel


### Juridisklinje

 1212 - Byggelinje

 1213 - Planlagt bebyggelse

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1221 - Regulert senterlinje

 1254 - Tunnel

 1259 - Måle- og avstandslinje

### Regulert høydelinje

 Regulert høydelinje

### Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan bevaringsgrense

 Reguleringsplan fornyelsesgrense

### Begrensningsområde gammel lov

 660 - Bevaringsområder

 662 - Bevaring av anlegg

 800 - Fornyelsesområder

### Plangrense


 Reguleringsplanomriss


### Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg


 Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

 Annet byggeområde

 Kjørevei

 Gangveg

 Gatetun

 Annet trafikkområde

 FRIOMRÅDER

 Park

 Annet friområde


 Annet spesialområde

 Bolig / Forretning / Kontor

 Annet kombinert formål


### Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)


 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


 1810 - Forretning, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2011 - Kjøreveg












 2012 - Gate med fortau

 2014 - Gatetun

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.










## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Bestemmelsegrense	 Sentrumskjerne
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingsone	 Grønnstruktur
	Faresone	
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>
	Arealformålgrense	
	Boligområde (N)	
	Friområde (N)	
	Annet byggeområde (N)	
	Område båndlagt, lov om kulturminner (N)	
	Fotgjengerstrøk (N)	

# Nabolagsprofil

Halvkannesmauet 10B - Nabolaget Kalmaren/Jonsvollen - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Komediebakken Linje FB50, FB51	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 1 km
Bergen Flesland	20 min

## Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	24 min 1.8 km
Danielsen Intensivgymnas	11 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

«Rolig og fint nabolag med kort vei til alle byens deilige fasiliteter!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

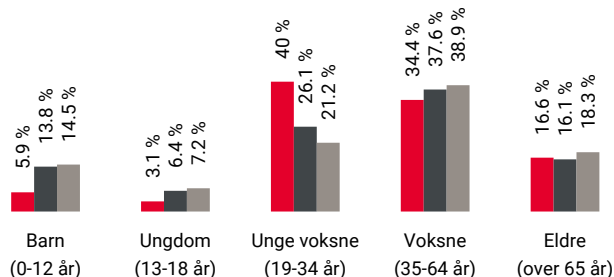
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalmaren/Jonsvollen	675	551
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	2 min 0.1 km
Klosteret barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 95 barn	7 min 0.6 km


## Dagligvare


Rema 1000 Kalmarhuset	2 min
Bunnpris Markeveien Søndagsåpent	3 min 0.2 km

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

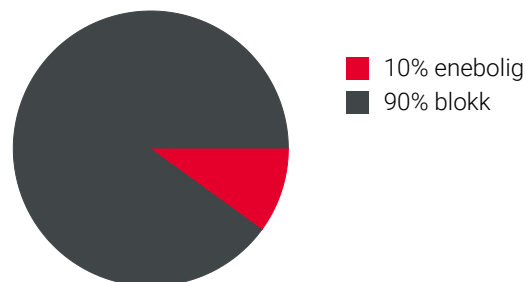
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 81/100

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





## Sport

-  Holdberggården/Ytre markevei 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Galgenbakken-verftet 9 min   
Ballspill 0.6 km
-  MOVA Nøstet 2 min 
-  MOVA Nordnes 3 min 

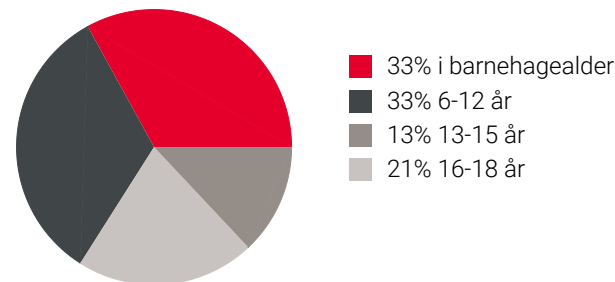
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Sundt 5 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

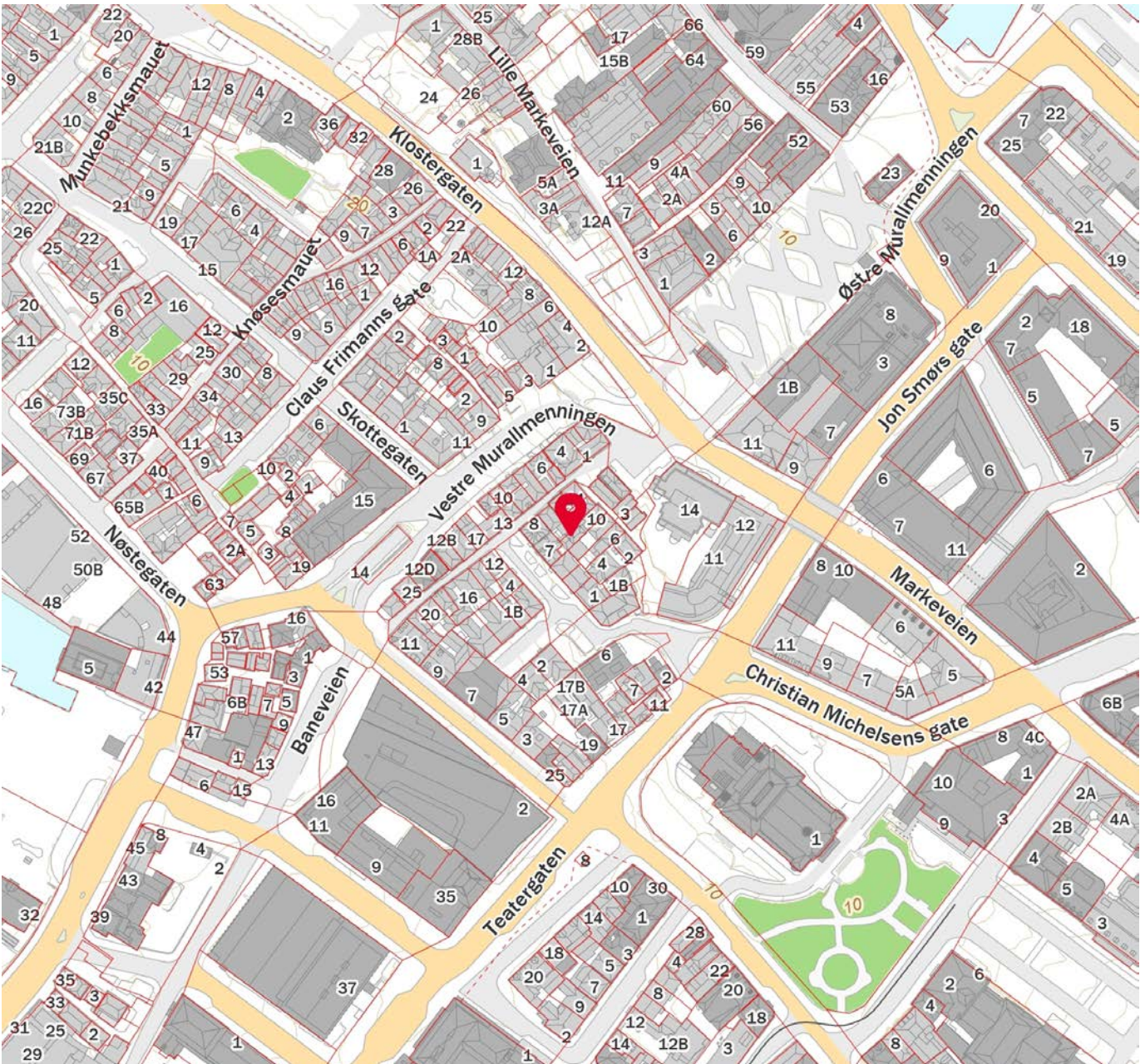
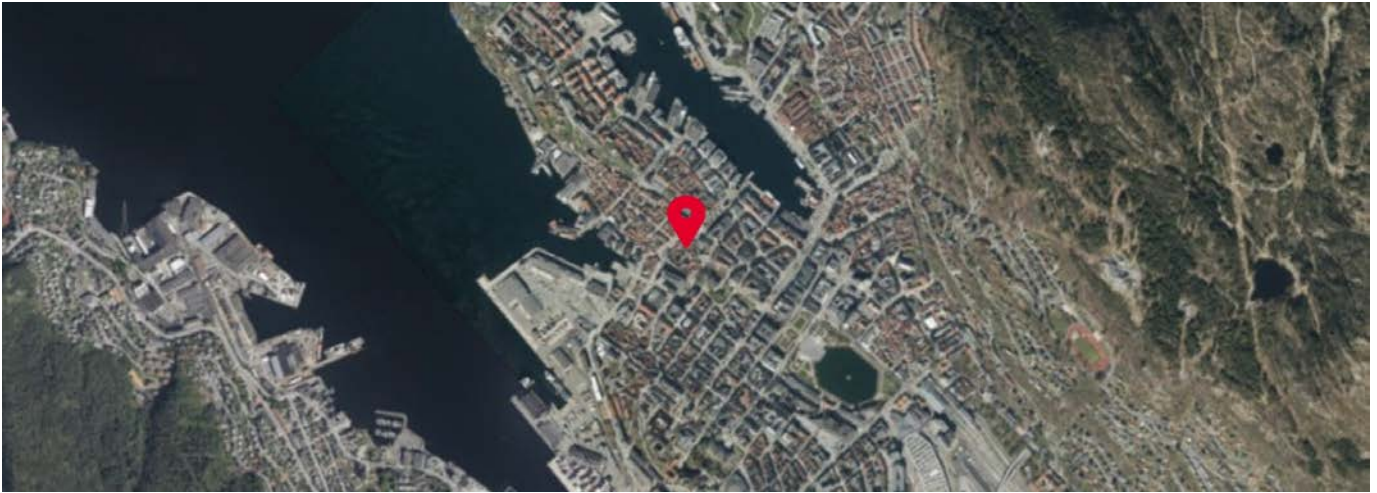


0% 59%

-  Kalmaren/Jonsvollen
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## 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

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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Halvkannesmauet 10B  
5011 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning**Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre