

aktiv.

Stavkirkevegen 8I, 5231 PARADIS

Paradis/Storetveit - Stor enebolig med 1,6 mål tomt i et av Bergens mest ettertraktede områder. Usjenert og barnevennlig.



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Prosjektmevling Vestland

Strandgaten 53, 5004 BERGEN. TLF. 480 81 361

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 950 000,-
Omkostn.: Kr 249 990,-
Total ink omk.: Kr 10 199 990,-
Selger: Helle Svenkerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 220/227 kvm
Tomtstr.: 1686.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 651
Oppdragsnr.: 1508240192

Paradis/Storetveit - Stor enebolig med 1,6 mål tomt i et av Bergens mest ettertraktede områder.

Velkommen til en unik eiendom i Stavkirkevegen. Her får du 1,6 mål tomt, med fantastiske solforhold og nydelig utsikt ut over Bergensdalen. Her kan du bosette deg og skape et hjem for din familie i et av de mest attraktive boligområdene i Bergen. Det er kort avstand til alt du trenger i hverdagen slik som f. eks barnehage, barneskole, ungdomsskole, bybane og dagligvarebutikk.

Eiendommen ligger akkurat i skjæringspunktet mellom Fantoft, Storetveit og Paradis.

Boligen kort fortalt:

1,6 mål tomt, pent opparbeidet
Nærhet til bhg, skole og butikk
Busstopp like ved og kort gangavstand til Bybanestopp på Fantoft
Enkelt å tilrettelegge for utleie i underetasje
Kjøkken fra 2016 med Corian-benkeplate
Store vindusflater i stuen, med nydelig utsikt

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	50
Om eiendommen	54
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	106
Energiattest	111
Forbrukerinformasjon	137
Budskjema	138



En sjelden mulighet!

Eiendommer som dette kommer ikke ofte for salg. En stor enebolig på hele 1,7 mål tomt i et av byens beste nabolag. Tomten ligger på en høyde, med fantastisk utsikt utover Bergensdalen.

I det øyeblikket du åpner porten og begynner å gå ned den hellelagte gangveien ned mot huset får du den gode følelsen. Dette er et godt sted å bo. Boligen er godt vedlikeholdt, men har noe moderniseringsbehov.

Her kan du skape et drømmehjem for deg og din familie!





Høy og fri beliggenhet!

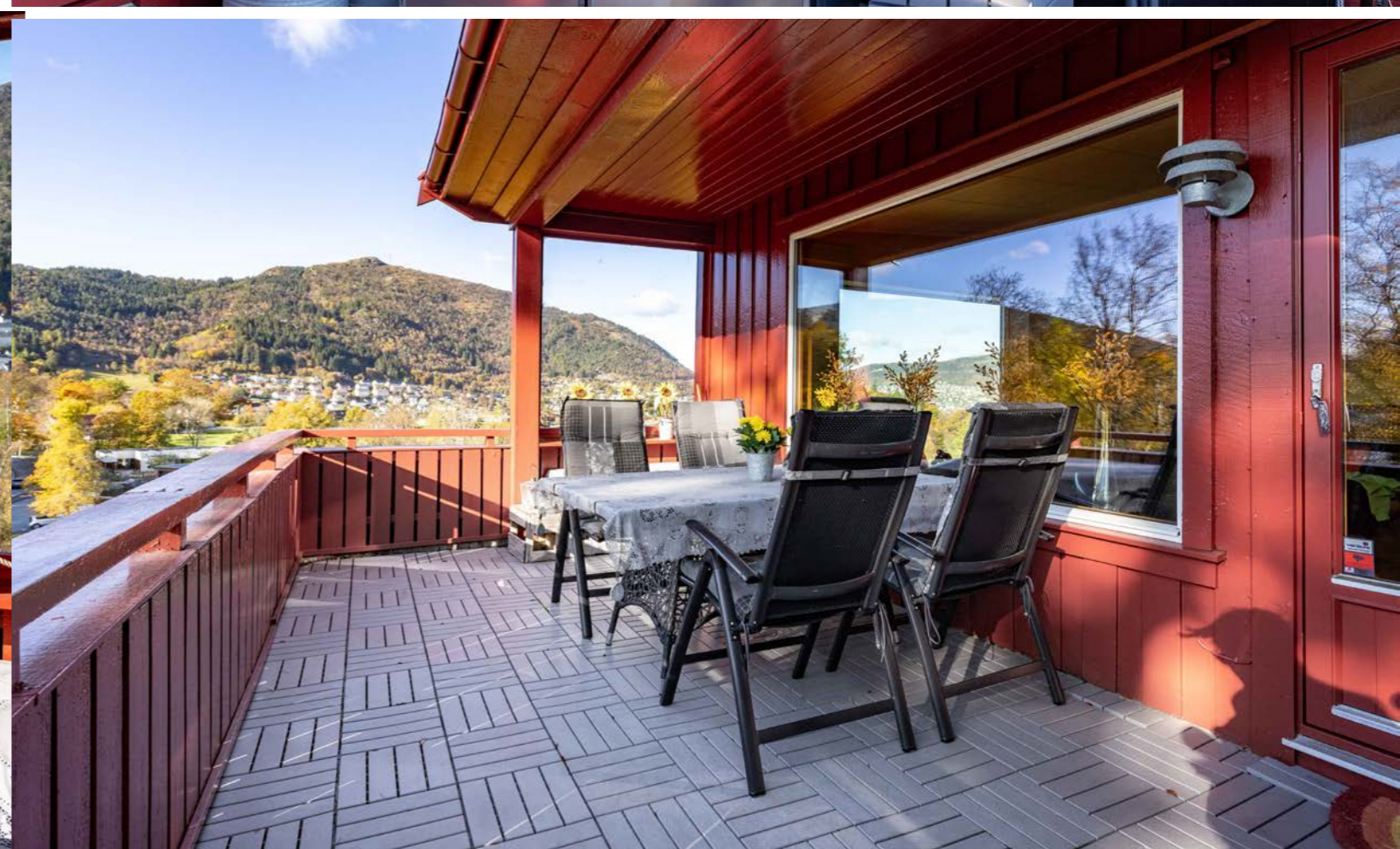




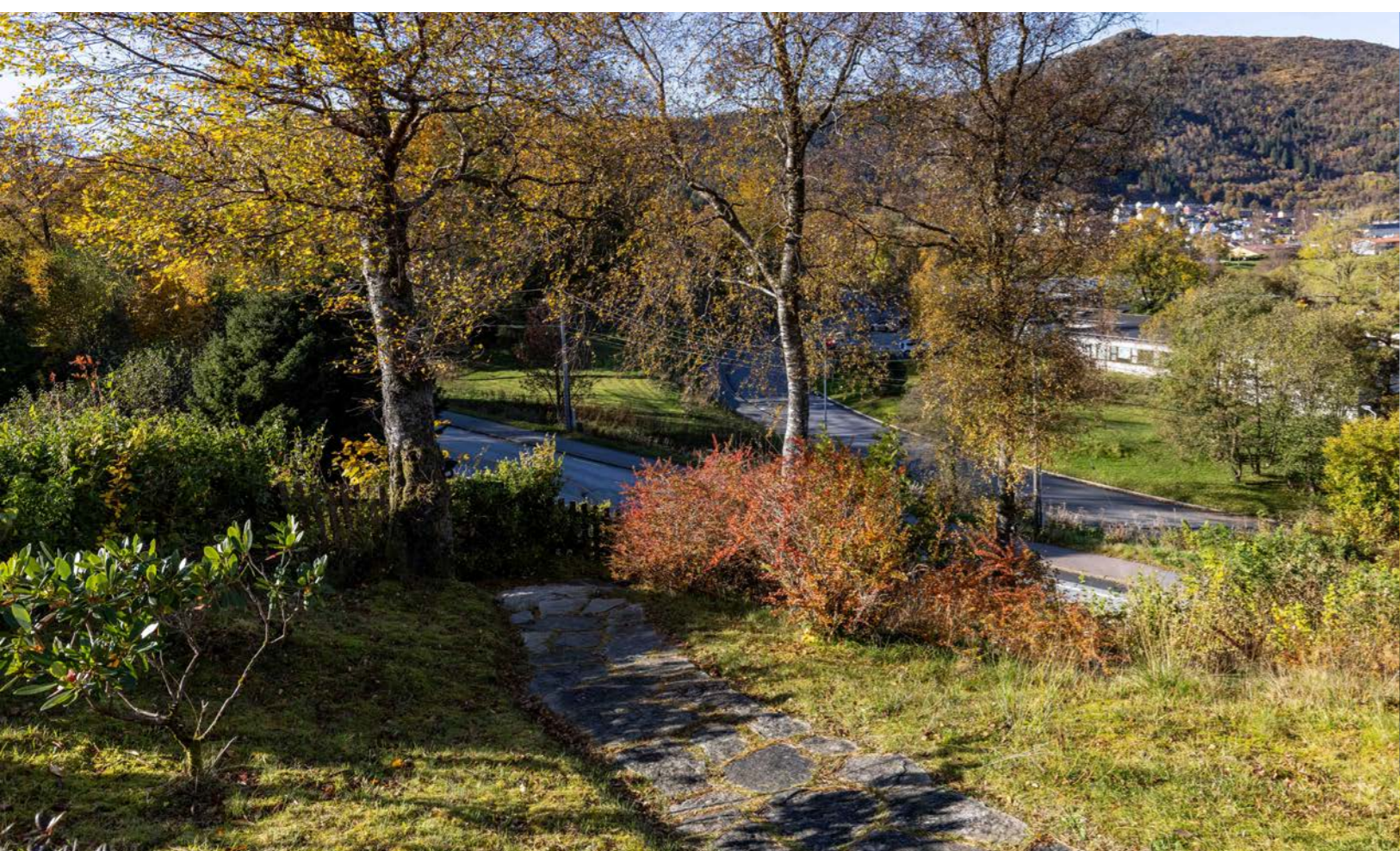
En helt enestående beliggenhet

Altan

Fra stuen er det utgang til sør-vestvendt altan med gode solforhold og flott utsikt. Altanen er drøye 17 kvm. Et herlig sted å samle venner og familie på fine dager.









Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte huset her i 2007. Da var tomten festet, men den har vi kjøpt ut, så nå eier vi både huset og tomten.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten, utsikten, gangavstand til kollektiv transport og butikk (nå også til Baker Brun), og det at det ikke er noen gjenboere. Her bor man helt usjenert.

Hvorfor skal dere flytte?

Vel, vi blir jo ikke akkurat yngre med årene, så vi vil gjerne flytte mens vi begge er relativt spreke, og forhåpentligvis vil ha glede av ny bolig sammen i mange år fremover. For før eller siden blir en av oss alene, og det å flytte er en stor jobb som det er godt å være to om. I tillegg vil gjerne ha det mer lettvint, for det er jo ikke til å stikke under en stol at det krever å holde både hus og hage.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Det vi har likt spesielt godt med boligen er det samme som gjorde av vi kjøpte den, og det er vel det vi kommer til å savne mest også – med unntak av gangavstand til kollektiv transport og butikk, for det får vi der vi flytter til. Og vi får jo mye mindre

plass, da. Det vil nok bli et savn. Også kjøkkenet mitt da. Det er mitt drømmekjøkken! Vi byttet kjøkken i 2016, og da fikk vi det akkurat sånn som vi ville ha det. Det er et solskinnskjøkken. Det vil bli et stort savn.

Hva har dere likt best med området?

Det at vi bor så tett på naturen og har alle fjellene rundt oss samtidig som vi er relativt urbane med tanke på at det er lett å komme seg til det man måtte trenge av butikker etc - i begge retninger. I tillegg har vi gangavstand til de fleste av vennene våre, samt familien, og det er jo absolutt en fordel.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Enkelt å svare på – nix!

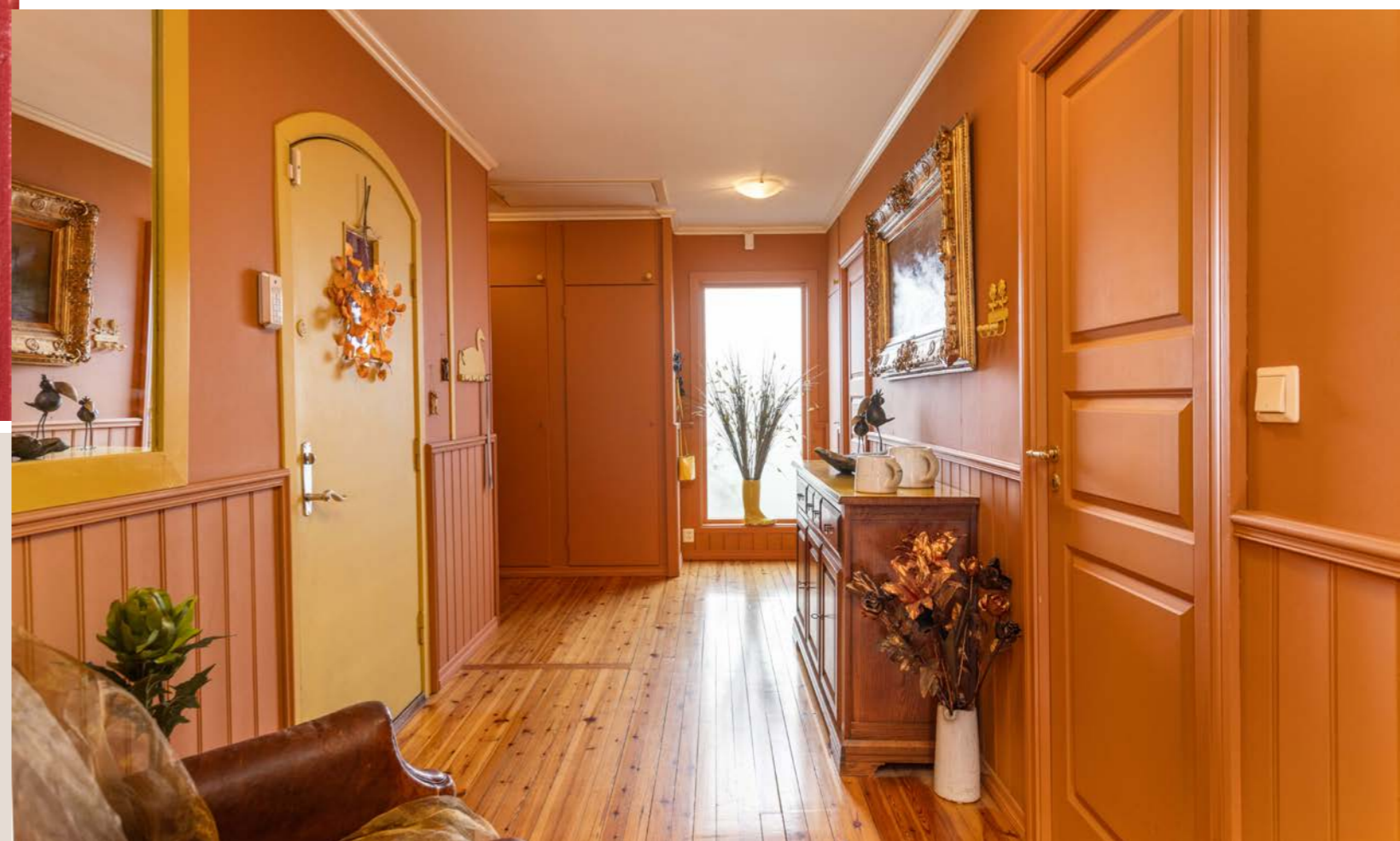
Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys

Luftig

Et hjem

Det ble visst fire! =)



Velkommen inn!



Stue

Boligen har åpen stue/kjøkkenløsning på hele 55 kvm. Det er fin takhøyde og store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Det store vinduet mot nord-vest gir nydelig utsikt utover landskapet. Huset har en gjennomgående stil med gule og oransje detaljer.

Originalt tregulv, som kan slipes og oljes for å få den finishen man ønsker.

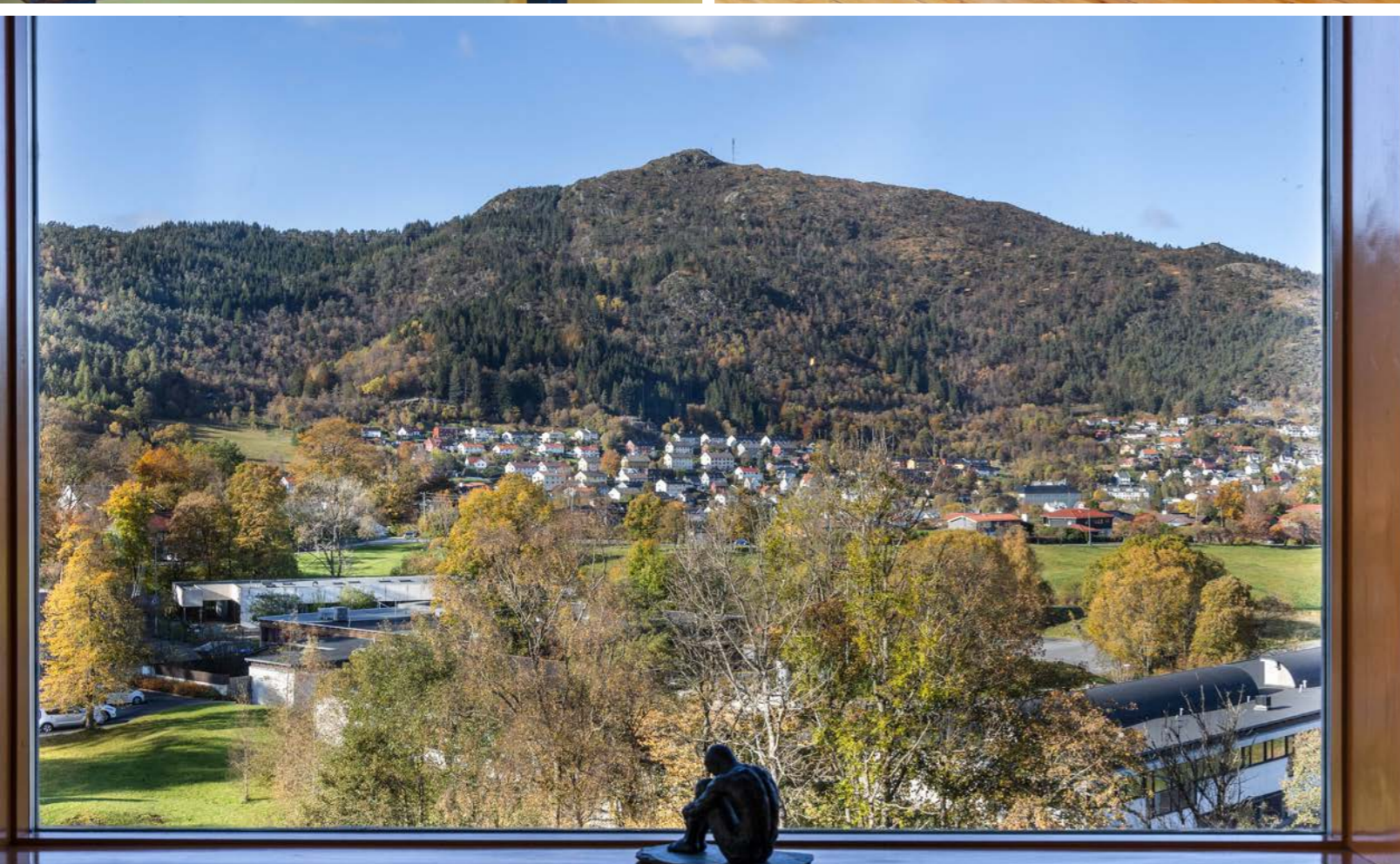
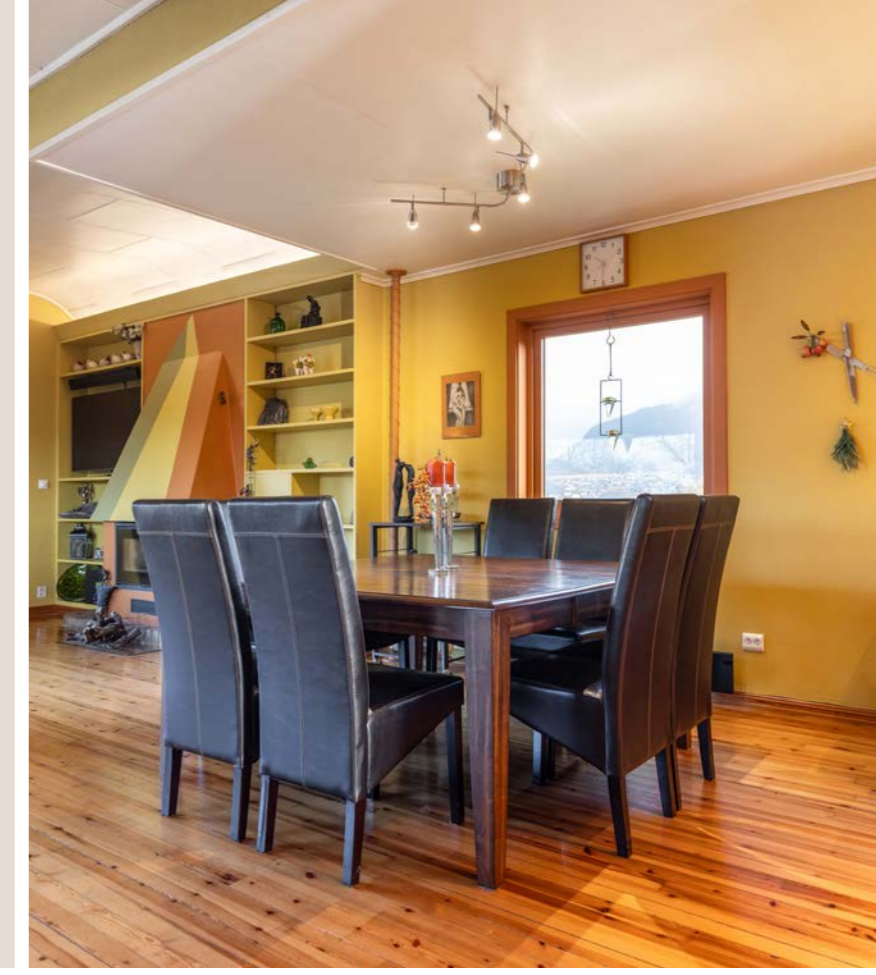




Herlig utsikt



Her kan du innrede akkurat slik du drømmer om. God plass til stort spisebord og sofagruppe.







Kjøkkenen

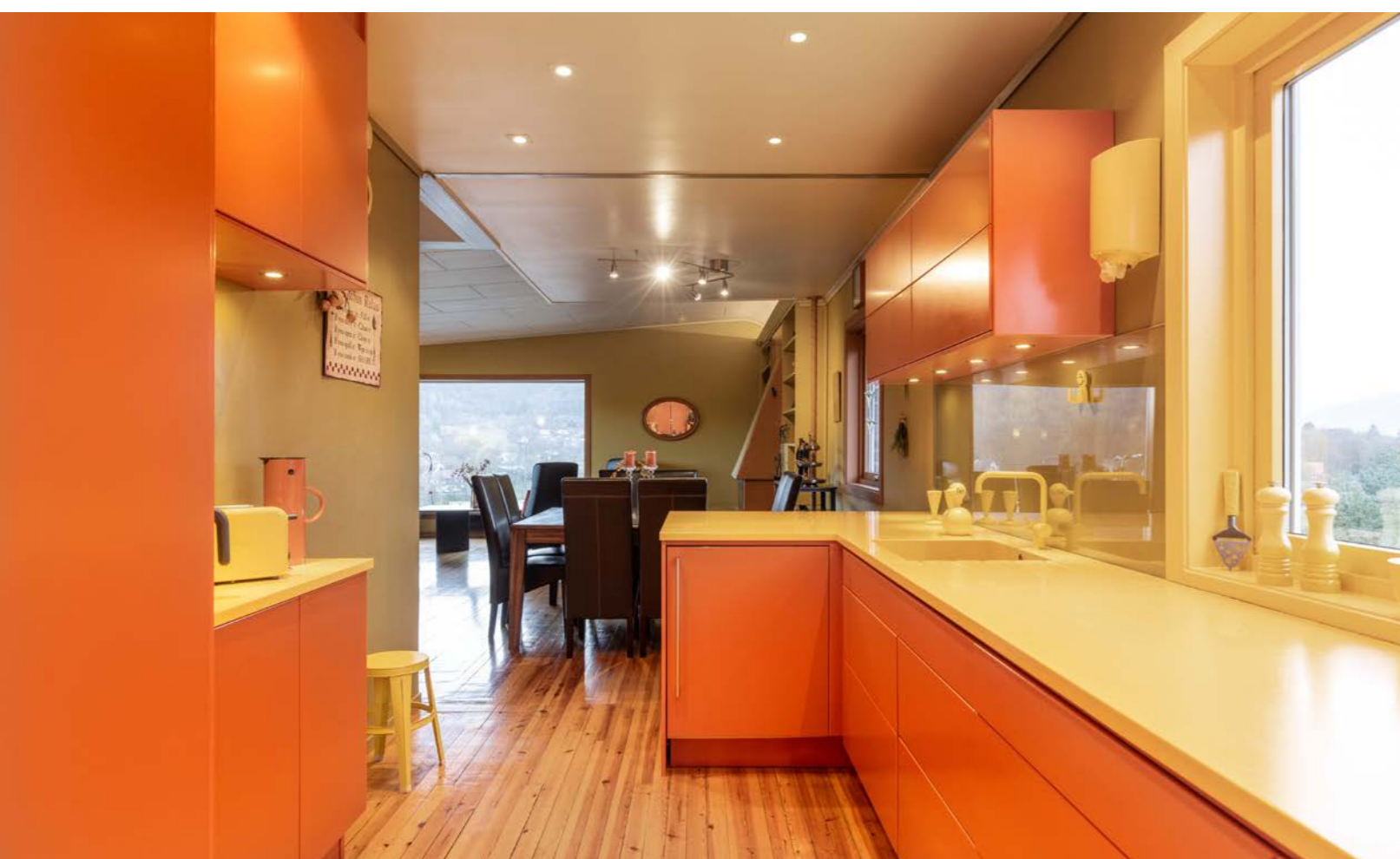
Kjøkkenen fra 2016 med høy kvalitet fra Drømmekjøkkenet. Benkeplaten er en eksklusiv Corianbenkeplate. Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøkkenet har samme karakteristiske oransje og gulffarge som går igjen i huset, og gir huset en helhetlig følelse.





Rikelig med skap- og benkeplass





Soverom

Det er 3 soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet er 10,4 kvm og de 2 øvrige soverommene er hhv. 8,9 og 8,5 kvm.

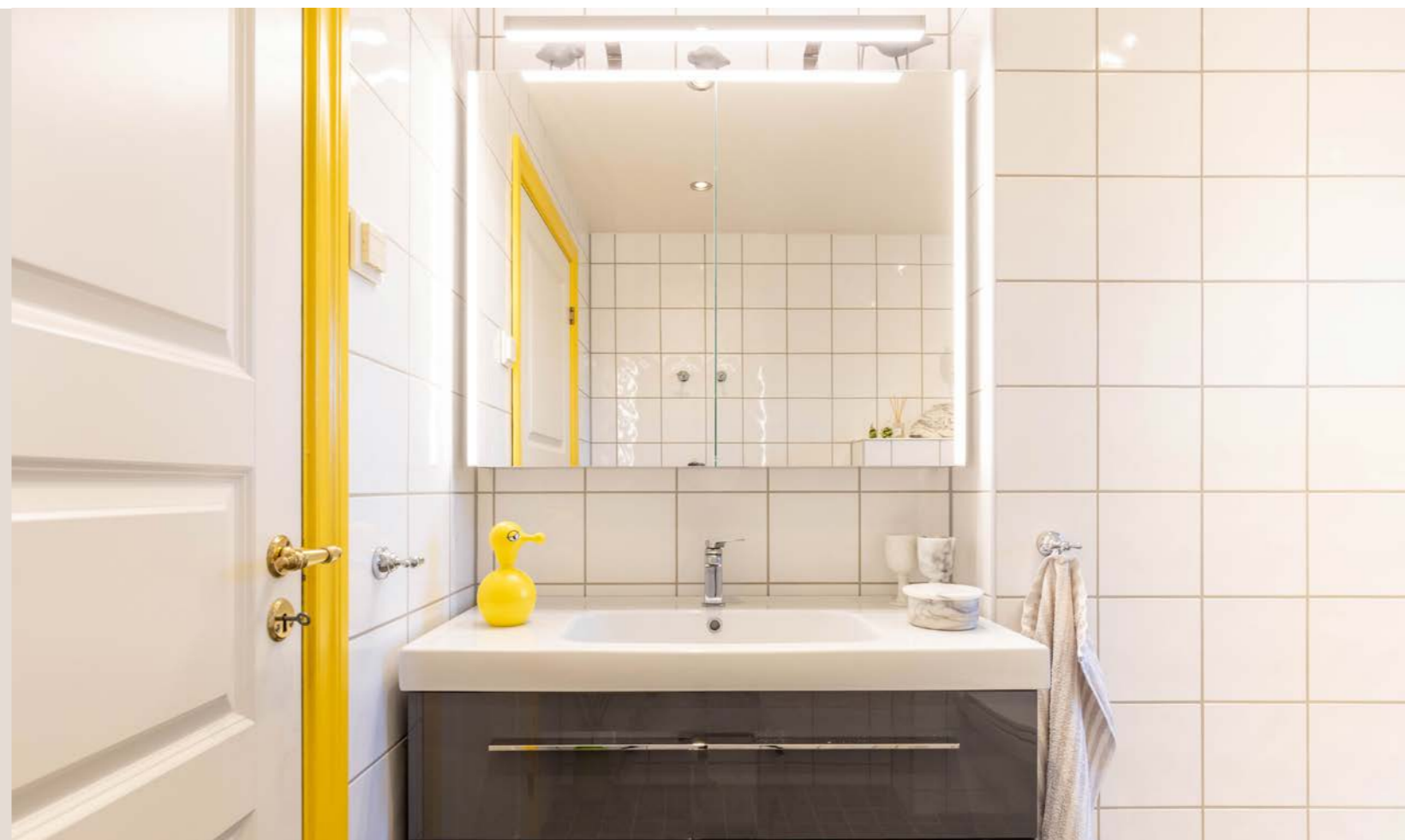
Merk at de 2 minste soverommene på opprinnelige byggetegninger er omtalt som "Danseskole for barn".





Bad + WC-rom

Helfliset bad med tidløse farger. Badet er 5,6 kvm og er et romslig familiebad. Det er separat WC-rom i etasjen og ett bad til i underetasjen. I tillegg er det vaskekjeller.







Underetasje

Vi tar trappen ned til underetasjen. Her møtes vi av en hall som er innredet som hjemmekontor/bibliotek.

Etasjen vil være enkel å tilrettelegge for utleie. På opprinnelig byggetegninger er det tegnet inn en hybelløsning.





Kjellerstue m/ sovealkove

Stor kjellerstue på 28 kvm med dør ut til hagen. Perfekt for barnefamilier som ønsker 2 stuer, men også enkelt å omdanne til en hybeldel.





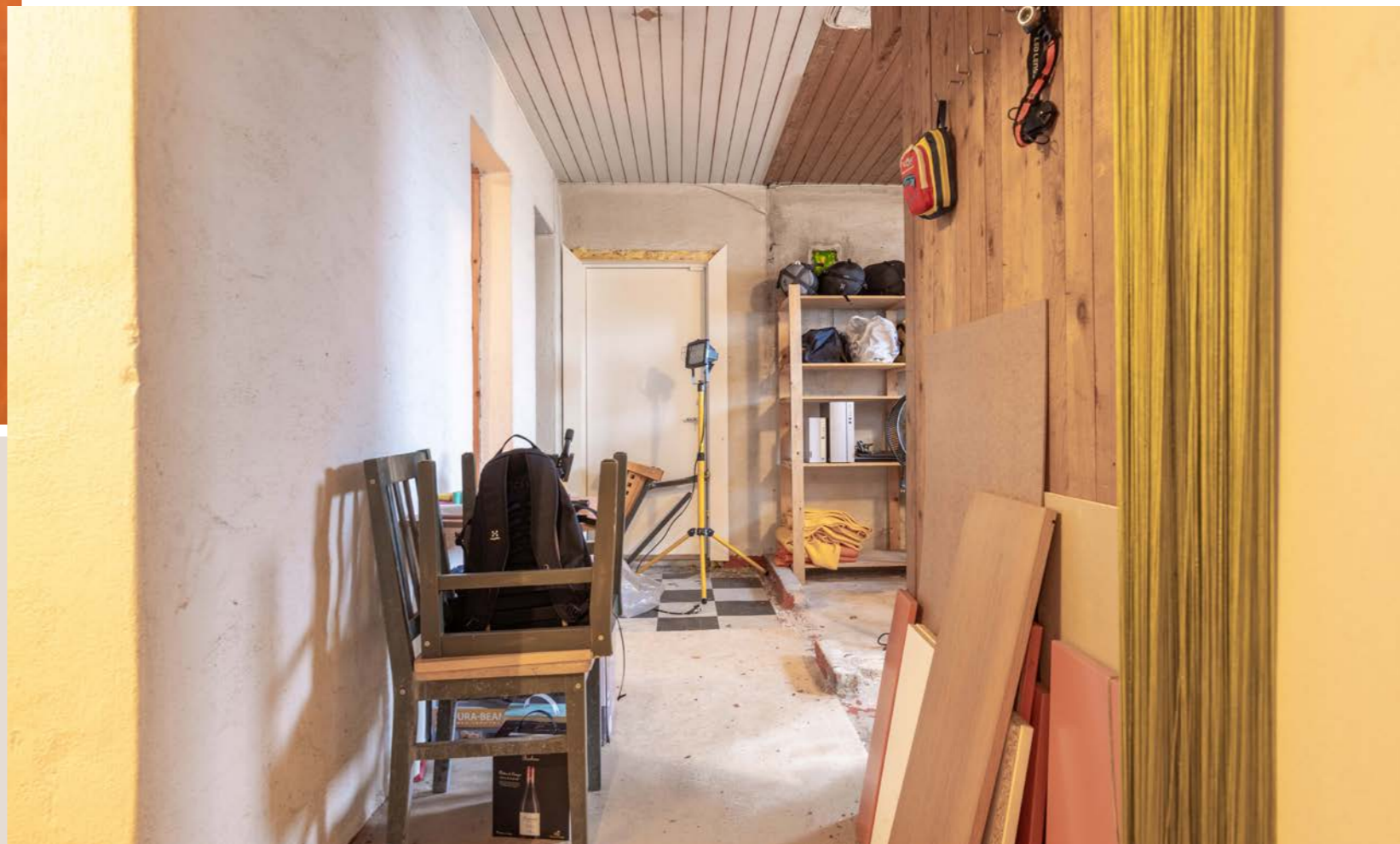
Boder og vaskekjeller

Det er flere boder og vaskekjeller i etasjen. Vaskekjeller har TG3 og bør oppgraderes i følge tilstandsrapporten.



Bad underetasje

Badet i underetasje har TG3 og det bør påregnes å oppgradere dette.



Plantegning

U. etasje

Stavkirkevegen 8 i
Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

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

1. etasje

Stavkirkevegen 8 i
Hovedetasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 227 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m²

BRA-e: 7 m² Redskapsbod

2. etasje

BRA-i: 115 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1686.3 m²

Beliggenhet

Eiendommen har en tiltalende og usjenert beliggenhet i ett av byens mest attraktive områder. Området er etablert og rolig, samt meget barnevennlig.

Fra Stavkirkevegen er det kort avstand til de fleste fasiliteter. Selv med sin rolige beliggenhet, er eiendommen sentralt beliggende for alt man trenger i hverdagen. Skoler, barnehager og servicetilbud befinner seg innen kort radius og kan nås både til fots og en kort kjøretur.

Bybanestoppet på Fantoft ligger kun noen få minutter spasertur fra boligen. Like ved bybanestoppet finner vi Meny Fantoft som er nærmeste dagligvarebutikk. Her finner man gode ferskvaredisker og alt en trenger av dagligvarer. Det ny-utbyggede Paradiskrysset, tilbyr Sushi restaurant, frisør, apotek, klesbutikk og REMA1000. Ønsker man et bredere servicetilbud er det kort avstand til Sletten Senter.

Stavkirkevegen ligger i et trygt og etablert område som gir gode oppvekstvilkår for barnefamilier, med gangavstand til barnehager og skoler. Paradis Barneskole ligger innen kort gangavstand, og Storetveit Ungdomsskole ligger rett over gaten.

Området gir fine muligheter til å benytte seg av både buss og bybane. Bussen stopper like ved og Bybanens nærmeste stopp er på Fantoft. Bybanen frakter deg enkelt mot sentrum eller i motsatt retning mot Lagunen Storsenter og Bergen Lufthavn. Med bil bruker man ca. 10 minutter til sentrum og man kommer seg enkelt til store arbeidsplasser på Kokstad, Sandsli og Haukeland.

For den som er glad i naturen gir eiendommens beliggenhet enkel tilgang til tur- og friområder. Myrvatnet og Rambjøra, som er et landskapsvernområde ligger en kort kjøretur unna. Dette er et idyllisk turområde med et rikt plante- og dyreliv, med aktiviteter for hele familien. Nordåsvannet ligger også en kort kjøretur unna, og på varme sommerdager er det perfekt å ta turen til Gamlehaugparken for å bade i Nordåsvannet. Ellers er det flere aktivitetstilbud og idrettsbaner i nærmiljøet. Det er gode aktivitetstilbud for den som foretrekker å trene innendørs. Fantofthallen med

både treningssenter, klatrehall, og squashbaner m.m. er nærmeste alternativ. I tillegg er det nesten like kort avstand til Paradis sportssenter med treningssenter, svømmehall og tennisbaner.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Primært villabebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer samt kryploft.

Balkong på 17,2 m².

Redskapsbod på 7,0 m².

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med hellelagte gangstier, forstøtningsmurer, plen, beplantning, hekk, prydbusker m.m. Solrik tomt med gode utsiktsforhold.

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vesentlige oppgraderinger:

- Kjøkkeninnredning fra 2016.

- Flere nye vinduer i perioden 2012-2015.

- Pusset opp bad for rundt 18 år siden. Flis-på-flis på

gulv i 2015.

- Varmtvannsbereider fra 2017.

- Balkongdør fra 2006.

- Delvis oppgradert elektrisk anlegg i senere tid.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

GENERELL INFO

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

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner. Kryp kjeller.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning.

Takkonstruksjon:

Sperretak. Taktekking med sutak, lekter og skiferstein. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:
Gang / kontor (13,2 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (5,9 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Mellomgang (1,7 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskekjeller (20,2 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og pusset himling.
Utgang til hage.

Bod (8,6 m²)
Betonggulv, malte mur/panelvegger og malte flater i himling. Sikringsskap. Varmtvannsbereder.

Bod (3,6 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Innredet rom (5,8 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Verksted (8,5 m²)
Tregulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Biingang (3,8 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjellerstue (27,7 m²)
Belegg/teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til hage.

Bad (3,2 m²)
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Hovedetasje:
Gang m/trapp (22,3 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap/garderobeløsning.

Soverom 1 (10,4 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. To garderobeskap.

Soverom 2 (8,9 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap/garderobeløsning.

Soverom 3 (8,5 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap/garderobeløsning.

Bad (5,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

WC (2,5 m²)
Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (55,1 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og malte flater/
takplater i himling. Innfelte spotter i kjøkkendel.
Utgang til balkong. Peis.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber/plast.
Dels rør-i-rør (til bad i hovedetasje).

Avløpsrør av støpejern/plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Innhold

Underetasje:
Gang / kontor (13,2 m²), Bod (8,6 m²), Vaskekjeller (20,2 m²), Verksted (8,5 m²), Bod (3,6 m²), Gang (5,9 m²), Biingang (3,8 m²), Mellomgang (1,7 m²), Innredet rom (5,8 m²), Bad (3,2 m²), Kjellerstue (27,7 m²)

Hovedetasje:
Gang m/trapp (22,3 m²), Soverom 1 (10,4 m²), Bad (5,6 m²), Soverom 2 (8,9 m²), Soverom 3 (8,5 m²), WC (2,5 m²), Stue/kjøkken (55,1 m²)

Utvendig: Redskapsbod (7,0 m²)

Standard

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:
Taktekking
Saltak tekket med sutak, lekter, antatt papp og skiferstein. Eier opplyser at møne ble skiftet etter stormen Nina i 2015. Eldre tak.

Merk:
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll av undertak. En må likevel være oppmerksom på at det var oppholdsvær/tørt i perioden rundt og på befaringen. Taket er av eldre alder og må ansees for å være helt mot slutten av sin forventede levetid, hvor det må påregnes

utskifting i nær fremtid. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det ble registrert løs takstein.
Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
Isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:
Eldre kledning med varierende slitasjegrad.
Sporadisk råte.
Begrenset lufting (konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter).

Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes vedlikehold. Hvis kledning skal skiftes bør det etableres luftet kledning etter dagens

krav.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer. Eier har isolert loftet med 20 cm mineralullisolasjon.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).

Stedvise fuktskjolder.

Manglende dampspærre.

Takkonstruksjon er oppført etter eldre forskrifter og er å anse som en risikokonstruksjon. Noen rennemerker ved gavli (trolig eldre fuktinndriv).

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft. Det vil være naturlig å gjøre tiltak ved utskifting av taktekking.

Øvrige vinduer

Fire eldre vinduer med 1-lags glass i underetasjen. Stort vindu i stue mot nord med 3-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1982. Vindu på bad i hovedetasje av eldre alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder/slitasje.

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for isolerglassvindu. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Dører

Hovedinngangsdør: Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Eldre dør.

Kjellerdør v/biingang: Ytterdør i team med 3-lags isolerglass. Eldre dør.

Kjellerdør v/vaskerom: Ytterdør i formpresset dørblad. Nyere dør.

Kjellerdør v/kjellerstue: Ytterdør i formpresset dørblad.

Vurdering av avvik:

Elde/tregheter/slitasje.

Dør v/vaskekjeller har slått seg.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/justeringer eller evt. utskifting av dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 17,2 m² med utgang fra stue.

«Terrassefliser» på betongdekke og rekkverk med stående bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,84 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende

skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe

Ildsted:

Peis med rentbrennende innsats m/glassfront.

Nyere alder.

Vurdering av avvik:

Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder på pipe. Innvendig tilstand er ukjent/ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier. Eier opplyser at

feier ikke har hatt kommentarer til pipen ved sist tilsyn.

Rom Under Terreng

Det ble foretatt kontroll av synlige murvegger.

Merk:

Påførede kjellervegger i eldre bygninger må sees på som en risikokonstruksjon hvor fuktvandring fra grunn/terreng må påregnes. Vurdering er basert på stikkkontroller, hvor en ikke kan garantere for tilstand i øvrige deler av kjeller/underetasje. Kjellergulv/vegger er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/byggeskikk. Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller

Eier opplyser at det er kryprom under boligen. I tidligere salgsoppgaver er det opplyst at denne har en høyde på ca. 75 cm. Denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En

tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vedr. manglende tilkomst:

Grunnet manglende tilkomst var det ikke mulig å sjekke kontrollpunkter som eksempelvis fukt/råte/ mit i konstruksjoner, evt. manglende dampsperre/ isolering, aktivitet fra skadedyr etc. En må være oppmerksom på disse forholdene i spesielt eldre krypkjellere, hvor nevnte risikoer og behov for tiltak ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

Ut i fra alder og generelle observasjoner må krypkjellere/kryprom sees på som en risikokonstruksjon med skadepotensiale. Det var ikke tilkomst for inspeksjon av denne. Begrenset lufting ut i fra synlige observasjoner fra utvendig side.

Konsekvens/tiltak:

Ved rehabilitering må en være oppmerksom på forholdene, da det ikke kan utelukkes ytterligere behov for tiltak ifb. med bjelkelag eller øvrige konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD - Overflater vegger og himling
Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen).

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Det er montert dusjdør som begrenset risikoen (tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens krav).

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²) - Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²) - Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²) - Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDETASJE > WC (2,5 M²) - Overflater og konstruksjon

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe

og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Stedvis løse vinylfliser.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør gjøres lokal utbedring eller utskifting av belegg.

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Dels rør-i-rør (til badet). Fordelerstamme er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Deler av anlegget er av eldre alder (TG2 iht. forventet levetid for tekniske anlegg).

Drenering

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

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
Sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes vedlikehold.

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer i murkonstruksjoner med utvendig forblending. Se eget punkt vedr. rekkverk.

Vurdering av avvik:
Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes vedlikehold.

Terrengforhold
Se kommentarer under avvik.

Kommentar:
Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
En del løse utvendige fliser.

Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes noe lokal utbedring.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av fra byggeår (kilde: bergenskart.no).
Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger. For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

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

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc.

Forhold som har fått TG3:
Nedløp og beslag
Takrenner og nedløp i plast. Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på

befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:
Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Manglende snøfanger (evt. annen form for sikring) til dør i underetasjen.
Åpninger/utettheter i takfotbeslag.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må monteres snøfanger (evt. baldakin) over dør i underetasje for å lukke avvik.
Beslag med utettheter må skiftes for å lukke avvik.
Estimat omfatter kun montering av snøfanger (evt. baldakin), samt tiltak vedr. utettheter.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører til utvendig bod
Malte tredører.

Vurdering av avvik:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
Dørene står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper
Lukket tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD (3,2 M²) - GENERELL
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. Panelovn, støpejernssluk og avtrekksventil på vegg.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:
Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på som tettesjikt (membran) er oppbrukt. I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett . Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for

lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (20,2 M²) - Generell

Betonggulv, mur/panel på vegger og pusset himling.

Inneholder:

Dobbel utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin.
Eldre slukløsning.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt. I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved at bruksvann ledes

direkte til sluk. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad i hovedetasjen. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende luftespalter i vinduer (begrenset/manglende ventilasjonen i underetasjen).

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Rekkverk

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Ustabil rekkverk mot fjellskrent (ustabil fundamentering).
Det mangler rekkverk på deler av murene hvor nivåforskjeller krever dette iht. dagens krav.
Rekkverk rundt trapp til kjeller er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak med rekkverk for å lukke avvikene. Kostnadsestimat omfatter kun enklere sikringstiltak, samt oppsetting av enkelt rekkverk hvor nivåforskjeller krever dette iht. standardens krav.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass v/innkjørsel til eiendommen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Rentbrennende peisinnsetning i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad i hovedetasjen.
El. varmekabler i hellelagte gangveier.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 950 000

Kommunale avgifter

Kr 16 251

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 10 635

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 728 972

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 570 095

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/

brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 651 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:

4601/13/651:

04.08.1951 - Dokumentnr: 305269 - Bestemmelse om gjerde

04.08.1951 - Dokumentnr: 305269 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:13 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1927639 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:13 Bnr:651

04.08.1951 - Dokumentnr: 305269 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:27

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 5/5-54.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom 2 og 3 i hovedetasje er angitt angitt som "danceskole for barn" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1954.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PlanID: 300000

Eiendommen følger kommuneplan med formål Byfortettningszone.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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. Selger ønsker helst overtagelse i månedsskiftet januar/februar.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
9 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
248 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

249 990 (Omkostninger totalt)
265 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
267 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 199 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 215 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 217 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 249 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.





Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Stavkirkevegen 8 I, 5231 PARADIS
 BERGEN kommune
 # gnr. 13, bnr. 651

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 10.10.2024 Rapportdato: 12.10.2024 Oppdragsnr.: 20932-2188 Referansenummer: GA6219

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Prosjektmevling Vestland AS, Strandgaten 53
5004 BERGEN
Tlf: 480 81 361

Salgsoppgavedato

24.10.2024

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Stavkirkevegen 8 I, 5231 PARADIS
Gnr 13 - Bnr 651
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-2188

Befaringsdato: 10.10.2024

Side: 3 av 35

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer samt kryploft.
Balkong på 17,2 m².
Redskapsbod på 7,0 m².

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i en rolig og solrik blindgate med villabebyggelse. Denne delen av Paradis er svært attraktiv på flere måter. I tillegg til at huset ligger usjenert, så har man svært gode solforhold, også i en fin hage. Kort vei til bybane på Fantoft eller i Paradiskrysset. Man kan velge både buss, bil og bybane. Benytter du bil bruker du ca. 12 min. til jernbanestasjonen i sentrum og ca 19 min. til flyplassen. Trygg vei til Steinerskolen, barnehager, og flere andre skoler som Minde barneskole, Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole. Videre er der gangavstand til Meny dagligvare og idrettsanlegg / idrettshall / trening og helse. Fana Tennisklubb ligger like ved. Mange fine turområder like ved. Her finner du blant annet Storetveitmarken og Tveitevannet.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med hellelagte gangstier, forstøtningsmurer, plen, beplantning, hekk, prydbusker m.m. Solrik tomt med gode utsiktsforhold.

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

Biloppstillingsplass v/innkjørsel til eiendommen.

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vesentlige oppgraderinger:

- Kjøkkeninnredning fra 2016.
- Flere nye vinduer i perioden 2012-2015.
- Pusset opp bad for rundt 18 år siden. Flis-på-flis på gulv i 2015.
- Varmtvannsbereder fra 2017.
- Balkongdør fra 2006.
- Delvis oppgradert elektrisk anlegg i senere tid.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten Eldre

konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

GENERELL INFO

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

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukkk på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Krypkjeller.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning.

Takkonstruksjon:

Sperretak.
Taktekking med sutak, lekter og skiferstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Gang / kontor (13,2 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (5,9 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Mellomgang (1,7 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskekjeller (20,2 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og pusset himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Utgang til hage.

Bod (8,6 m²)
Betonggulv, malte mur/panelvegger og malte flater i himling.
Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.

Bod (3,6 m²)
Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Innredet rom (5,8 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Verksted (8,5 m²)
Tregulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Biingang (3,8 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjellerstue (27,7 m²)
Belegg/teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til hage.

Bad (3,2 m²)
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Hovedetasje:

Gang m/trapp (22,3 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap/garderobeløsning.

Soverom 1 (10,4 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
To garderobeskap.

Soverom 2 (8,9 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap/garderobeløsning.

Soverom 3 (8,5 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap/garderobeløsning.

Bad (5,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (2,5 m²)
Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (55,1 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og malte flater/takplater i himling. Innfelte spotter i kjøkkendel.
Utgang til balkong.
Peis.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber/plast.
Dels rør-i-rør (til bad i hovedetasje).
Avløpsrør av støpejern/plast.
Varmtvannsbereider på 198 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Rentbrennende peisinnstus i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad i hovedetasjen.
El. varmekabler i hellelagte gangveier.

PARKERING
Biloppstillingsplass v/inngang til boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

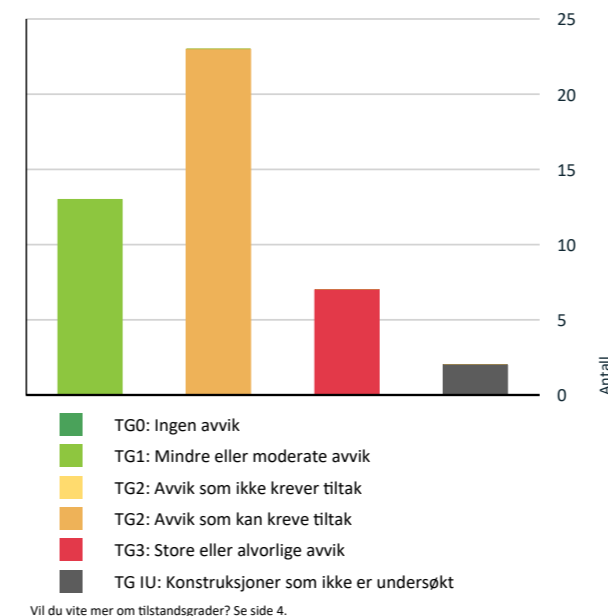
[Gå til side](#)

Lovlighet

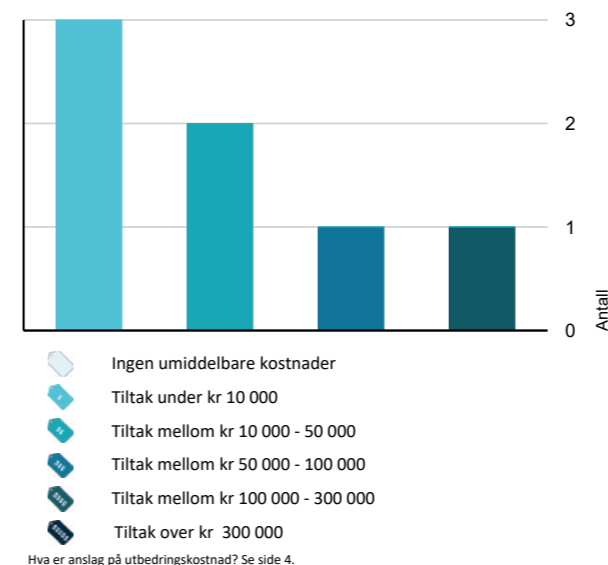
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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.

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører til utvendig bod [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad (3,2 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (20,2 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Rekkverk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad (3,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (20,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Øvrige vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,6 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > WC (2,5 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terregforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med sutak, lekter, antatt papp og skiferstein.

Eier opplyser at møne ble skiftet etter stormen Nina i 2015.

Eldre tak.

Merk:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll av undertak. En må likevel være oppmerksom på at det var oppholdsvær/tørt i perioden rundt og på befaringen. Taket er av eldre alder og må ansees for å være helt mot slutten av sin forventede levetid, hvor det må påregnes utskifting i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble registrert løs takstein.
- Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Manglende snøfanger (evt. annen form for sikring) til dør i underetasjen.
- Åpninger/utettheter i takfotbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfanger (evt. baldakin) over dør i underetasje for å lukke avvik.
- Beslag med utettheter må skiftes for å lukke avvik.
- Estimert omfatter kun montering av snøfanger (evt. baldakin), samt tiltak vedr. utettheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

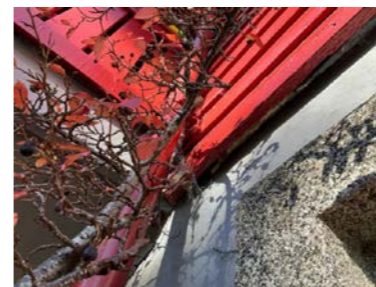
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre kledning med varierende slitasjegrad.
- Sporadisk råte.
- Begrenset lufting (konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.
- Hvis kledning skal skiftes bør det etableres luftet kledning etter dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Eier har isolert loftet med 20 cm mineralullisolasjon.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Stedvise fuktskjolder.
- Manglende dampspærre.
- Takkonstruksjon er oppført etter eldre forskrifter og er å anse som en risikokonstruksjon.
- Noen rennemerker ved gavli (trolig eldre fuktinndriv).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft.
- Det vil være naturlig å gjøre tiltak ved utskifting av taktekking.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Vinduer

Hovedetasje:
Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmen. Vinduer fra 2013.

Underetasje:
Vinduer med 3-lags isolerglass i PVC-karmen. Vinduer fra 2015.
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen i vaskekjeller. Vinduer fra rundt 2012.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:
Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punktete glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

1 TG 2 Øvrige vinduer

Fire eldre vinduer med 1-lags glass i underetasjen.

Stort vindu i stue mot nord med 3-lags isolerglass i malte trekarmen fra 1982.

Vindu på bad i hovedetasje av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder/slitasje.
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for isolerglassvindu. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.



1 TG 2 Dører

Hovedinngangsdør:
Ytterdør i tre med 1-lags glass.
Eldre dør.

Kjellerdør v/biingang:
Ytterdør i team med 3-lags isolerglass.
Eldre dør.

Kjellerdør v/vaskerom:
Ytterdør i formpresset dørblad.
Nyere dør.

Kjellerdør v/kjellerstue:
Ytterdør i formpresset dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/tregheter/slitasje.
- Dør v/vaskekjeller har slått seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold/justeringer eller evt. utskifting av dører.

1 TG 3 Dører til utvendig bod

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dørene står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Balkongdør fra 2006.

TG 1 Ytterdør v/kjellerstue

Ytterdør i formpresset dørblad.
Nyere dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 17,2 m² med utgang fra stue.

«Terrassefiser» på betongdekke og rekkverk med stående bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,84 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk 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.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Se eget punkt vedr. krypkjeller med tilhørende risiko vedr. bjelkelag over denne.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe

Ildsted:

Peis med rentbrennende innsats m/glassfront.

Nyere alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder på pipe. Innvendig tilstand er ukjent/ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier. Eier opplyser at feier ikke har hatt kommentarer til pipen ved sist tilsyn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt kontroll av synlige murvegger.

Merk:

Påforede kjellervegger i eldre bygninger må sees på som en risikokonstruksjon hvor fuktvandring fra grunn/terreng må påregnes. Vurdering er basert på stikkontroller, hvor en ikke kan garantere for tilstand i øvrige deler av kjeller/underetasje. Kjellergulv/vegger er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/byggeskikk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Kryp Kjeller

Eier opplyser at det er kryprom under boligen. I tidligere salgsoppgaver er det opplyst at denne har en høyde på ca. 75 cm. Denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vedr. manglende tilkomst:

Grunnet manglende tilkomst var det ikke mulig å sjekke kontrollpunkter som eksempelvis fukt/råte/mit i konstruksjoner, evt. manglende

Tilstandsrapport

dampspærre/isolering, aktivitet fra skadedyr etc. En må være oppmerksom på disse forholdene i spesielt eldre krypkjellere, hvor nevnte risikoer og behov for tiltak ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ut i fra alder og generelle observasjoner må krypkjellere/kryprom sees på som en risikokonstruksjon med skadepotensiale. Det var ikke tilkomst for inspeksjon av denne.
- Begrenset lufting ut i fra synlige observasjoner fra utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ved rehabilitering må en være oppmerksom på forholdene, da det ikke kan utelukkes ytterligere behov for tiltak ifb. med bjelkelag eller øvrige konstruksjoner.



TG 3 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med teppe i trinn.

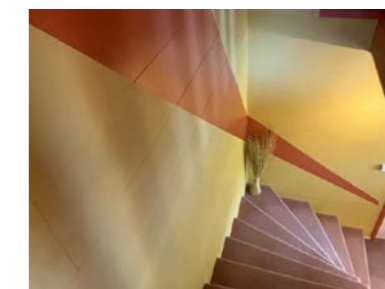
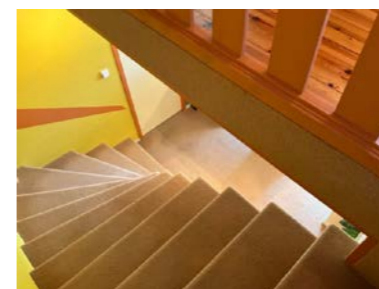
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører/kompaktdører.

Normal slitasje på dører, alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 3 Generell

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med blandebatteri, speil, vegg Lampe, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. Panelovn, støpejernssluk og avtrekksventil på vegg.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt.

I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD (3,2 M²)

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot plankevegg (heltrevegg) og yttervegg.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Eier opplyser at badet ble pusset opp for ca. 18 år siden. Nyere flislagt gulv (flis-på-flis) fra rundt 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Det er montert dusjdør som begrenset risikoen (tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens krav).

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,2% ved en temperatur på 23 grader. Det ble ikke foretatt ytterligere undersøkelser/hullboring grunnet at vegg etter all sannsynlighet er består av heltre.

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.



UNDERETASJE > VASKEKJELLER (20,2 M²)

TG 3 Generell

Betonggulv, mur/panel på vegger og pusset himling.

Inneholder:

Dobbel utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin. Eldre slukløsning.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt.

I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved at bruksvann ledes direkte til sluk. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEKJELLER (20,2 M²)

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er mulig av bygningsmessige årsaker. Murvegger i de aktuelle områdene.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (55,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate fra corian med formstøp vask m/stålplate. Glassplater over deler av benkeplaten og belysning under overskap. Demping og motor på skuffer/skap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Stekeovn med mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Vegghengt ventilator.

Hvitevarer fra NEFF.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (55,1 M²)

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (2,5 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Stedvis løse vinylfliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør gjøres lokal utbedring eller utskifting av belegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Dels rør-i-rør (til badet).

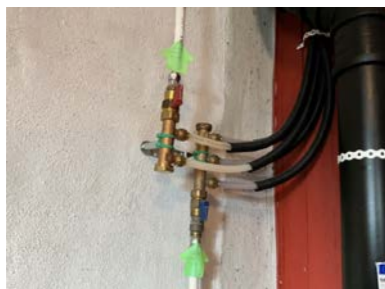
Fordelerstamme er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

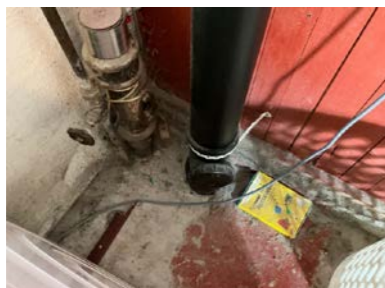
Avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende luftespalter i vinduer (begrenset/manglende ventilasjonen i underetasjen).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod i underetasjen.

Modell: S200

Effekt: 2,0 kW.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod i underetasjen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Sikringsskapet inneholder hovedbryter 63A, 1 kurs på 25A, 7 kurser på 16A, 1 kurs på 16A, 7 kurser på 15A og 12 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad i hovedetasjen.

El. varmekabler i hellelagte gangveier.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier opplyser at det foreligger papirer på arbeider som er utført i sin eiertid. Det er ikke fremvist samsvarerklæringer for øvrige deler av anlegget.
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarerklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarerklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Deler av anlegget er av eldre alder (TG2 iht. forventet levetid for tekniske anlegg).

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

Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

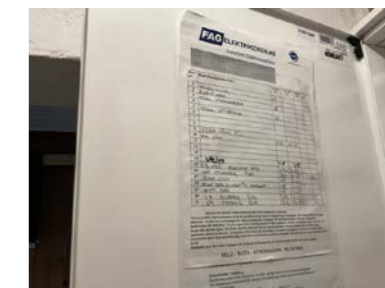
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukkk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt 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 dreningssystem 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:

Tilstandsrapport

- 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 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner.

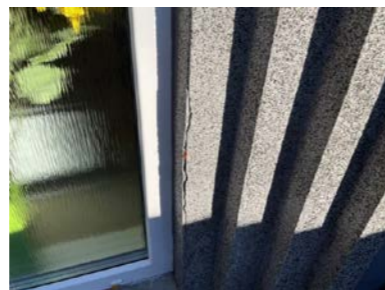
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i murkonstruksjoner med utvendig forblending.

Se eget punkt vedr. rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- En del løse utvendige fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe lokal utbedring.



TG 3 Rekkverk

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ustabil rekkverk mot fjelskrent (ustabil fundamentering).
- Det mangler rekkverk på deler av murene hvor nivåforskjeller krever dette iht. dagens krav.
- Rekkverk rundt trapp til kjeller er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres tiltak med rekkverk for å lukke avvikene. Kostnadsestimat omfatter kun enklere sikringstiltak, samt oppsetting av enkelt rekkverk hvor nivåforskjeller krever dette iht. standardens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger av fra byggeår (kilde: bergenskart.no).

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc.

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

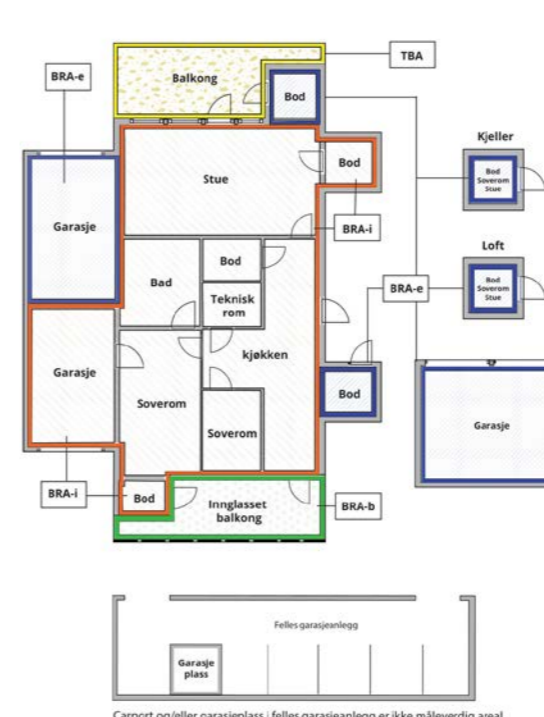
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	105			105	
Hovedetasje	115			115	17
Underetasje - Redskapsbod		7		7	
SUM	220	7			17
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang / kontor (13,2 m ²), Bod (8,6 m ²), Vaskekjeller (20,2 m ²), Verksted (8,5 m ²), Bod (3,6 m ²), Gang (5,9 m ²), Biingang (3,8 m ²), Mellomgang (1,7 m ²), Innredet rom (5,8 m ²), Bad (3,2 m ²), Kjellerstue (27,7 m ²)		
Hovedetasje	Gang m/trapp (22,3 m ²), Soverom 1 (10,4 m ²), Bad (5,6 m ²), Soverom 2 (8,9 m ²), Soverom 3 (8,5 m ²), WC (2,5 m ²), Stue/kjøkken (55,1 m ²)		
Underetasje - Redskapsbod		Redskapsbod (7,0 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,1 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,9 m² av bruksarealet i hovedetasjen

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,47 meter (målt i gang).
Hovedetasje: ca. 2,48 meter (målt i gang). Opptil ca. 2,93 meter i høyeste del av stue/kjøkken.

GENERELT

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. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Bod m/utvendig adkomst er medtatt (grus er vurdert som "gangbart" gulv iht. målerregler). Rom under trapp er skjønsmessig medtatt (adkomst via luke som var lukket igjen).

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Merk at rom benevnt som "innredet rom" ikke tilfredstiller anbefalt størrelse til soverom ved bruk som dette (avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold (6-7 m² / 15 m³)).
- Det er opplyst at det tidligere var hybel i underetasjen. Bygget er oppført etter eldre krav, som ikke vil innfri dagens krav til branncelleinndeling.

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)
Enebolig	198	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	651		0	1686.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stavkirkevegen 8 I

Hjemmelshaver

Svenkerud Helle

Eiendomsopplysninger

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Eldre reguleringsplan:
FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 808 MFL., STORETVEIT

Eldre reguleringsplan:
FANA. GNR 13 BNR 27, STORETVEIT, STAVKIRKEVEGEN

Detaljregulering (planforslag):
FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 355, 1132, STORETVEITVEGEN, SYKKELANLEGG

Detaljregulering (planforslag):
FANA. GNR 13 BNR 808 MFL., STORETVEIT UNGDOMSSKOLE

For ytterligere opplysninger vedr. reguleringsmessige forhold kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
225 000	2017	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA6219>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Prosjektmebling Vestland	
Oppdragsnr.	
1508240192	
Selger 1 navn	
Helle Svenkerud	
Gateadresse	
Stavkirkevegen 81	
Poststed	Postnr
PARADIS	5231
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2007	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
16	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Storebrand	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye varmekabler og fliser
Arbeid utført av: Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Lagt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Møne ble skiftet etter stormen Nina
Arbeid utført av: Flex bygg AS

Initialer selger: HS

2

Document reference: 1508240192

Document reference: 1508240192

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1508240192

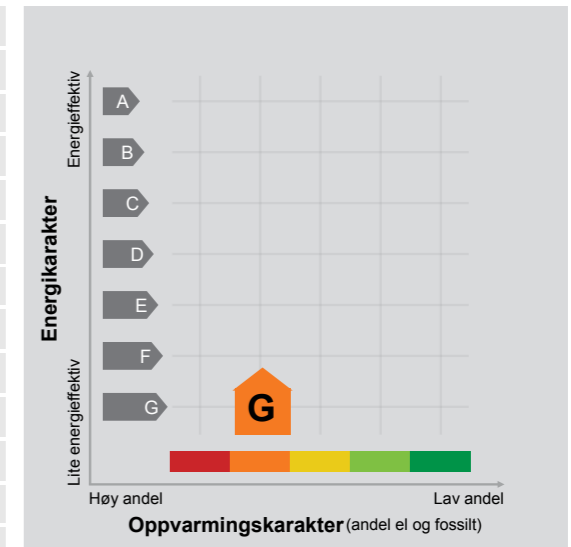
Document reference: 1508240192

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helle Svenkerud	9a09a228c03364f53473ef 0e5730ab343d63e900	16.10.2024 09:36:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

ENERGIATTEST



Adresse	Stavkirkevegen 8I
Postnummer	5231
Sted	PARADIS
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	651
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139405595
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37131
Dato	10.10.2024



Document reference: 1508240192

Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Vask med fulle maskiner**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 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.

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

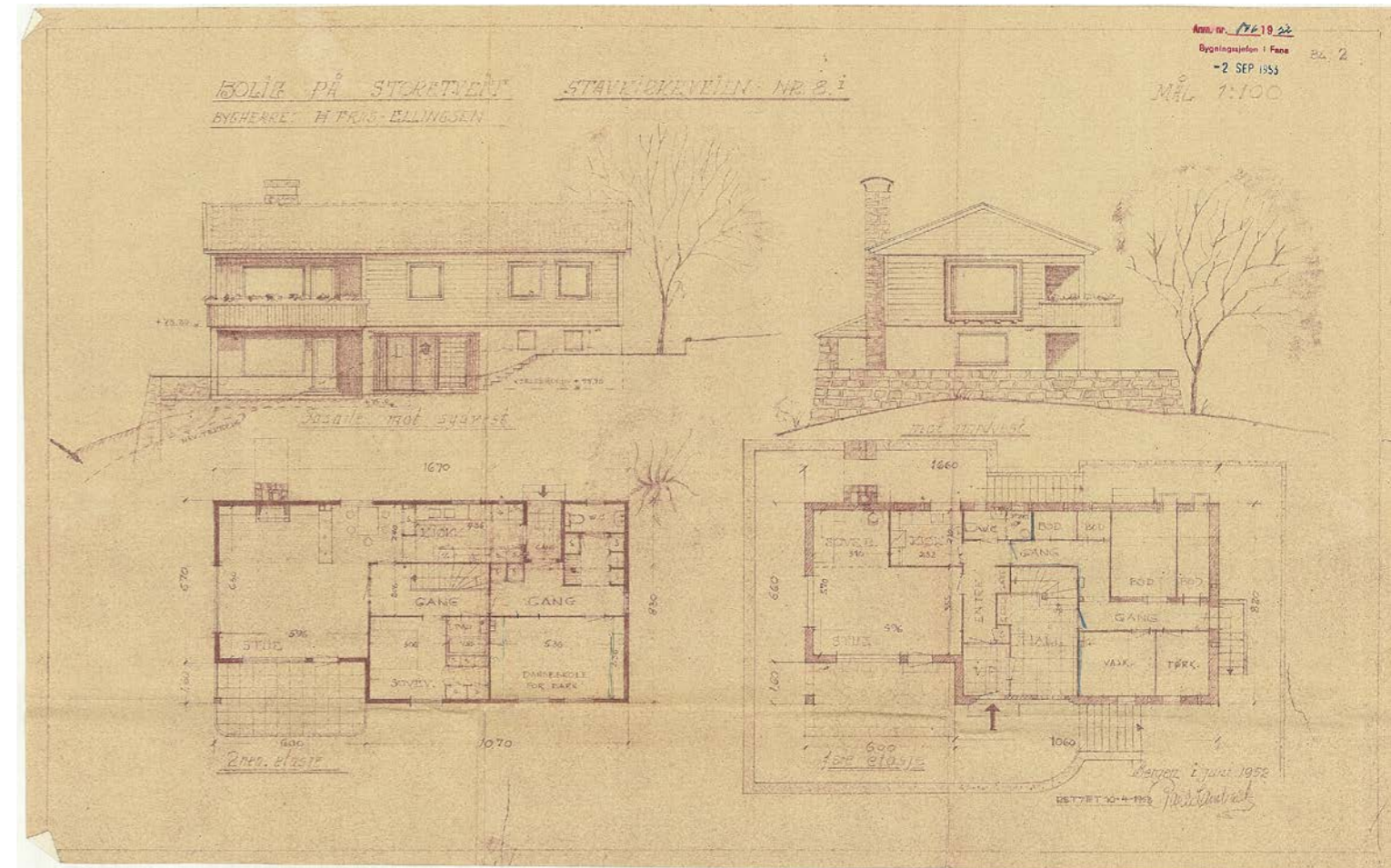
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

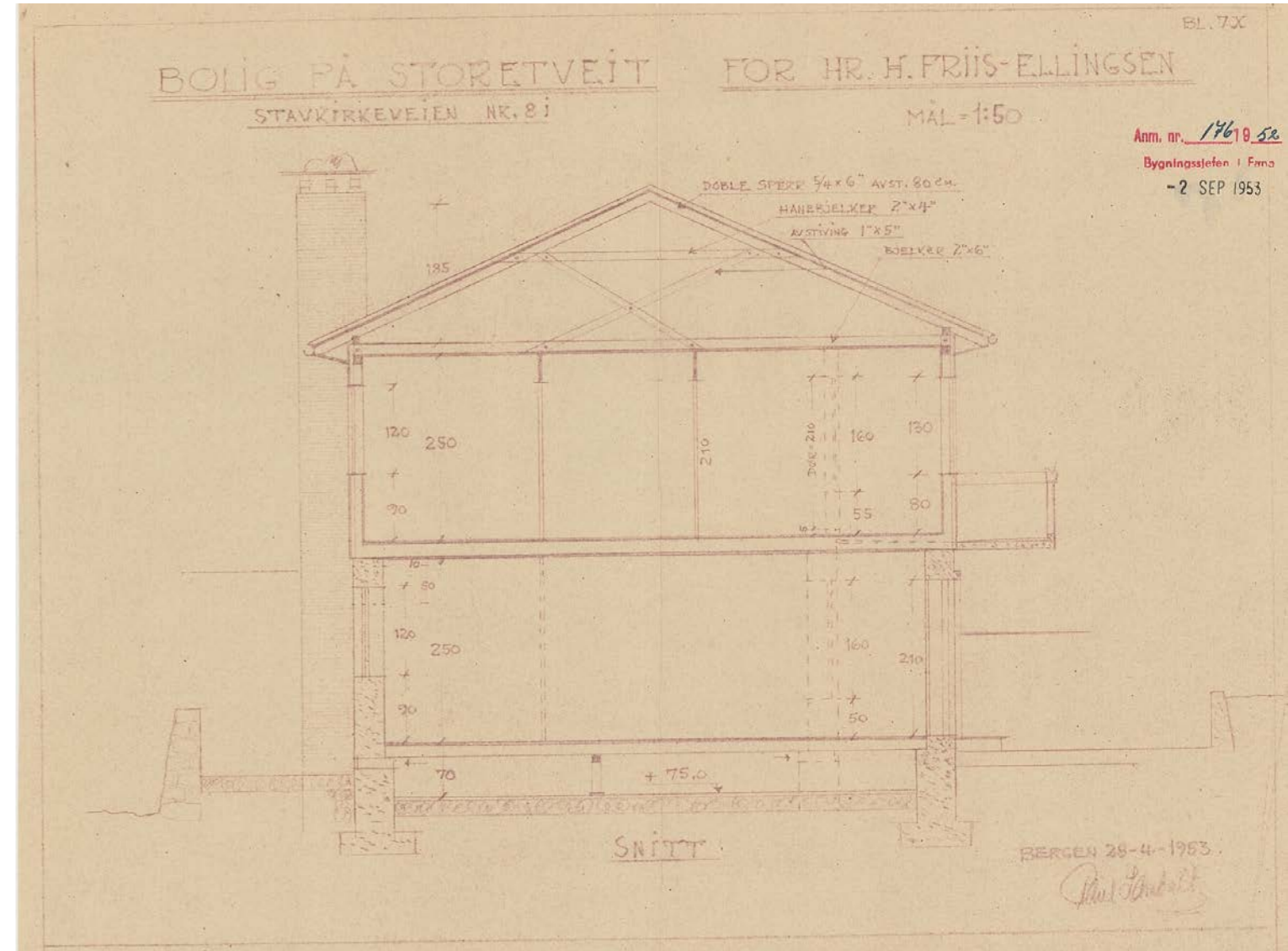
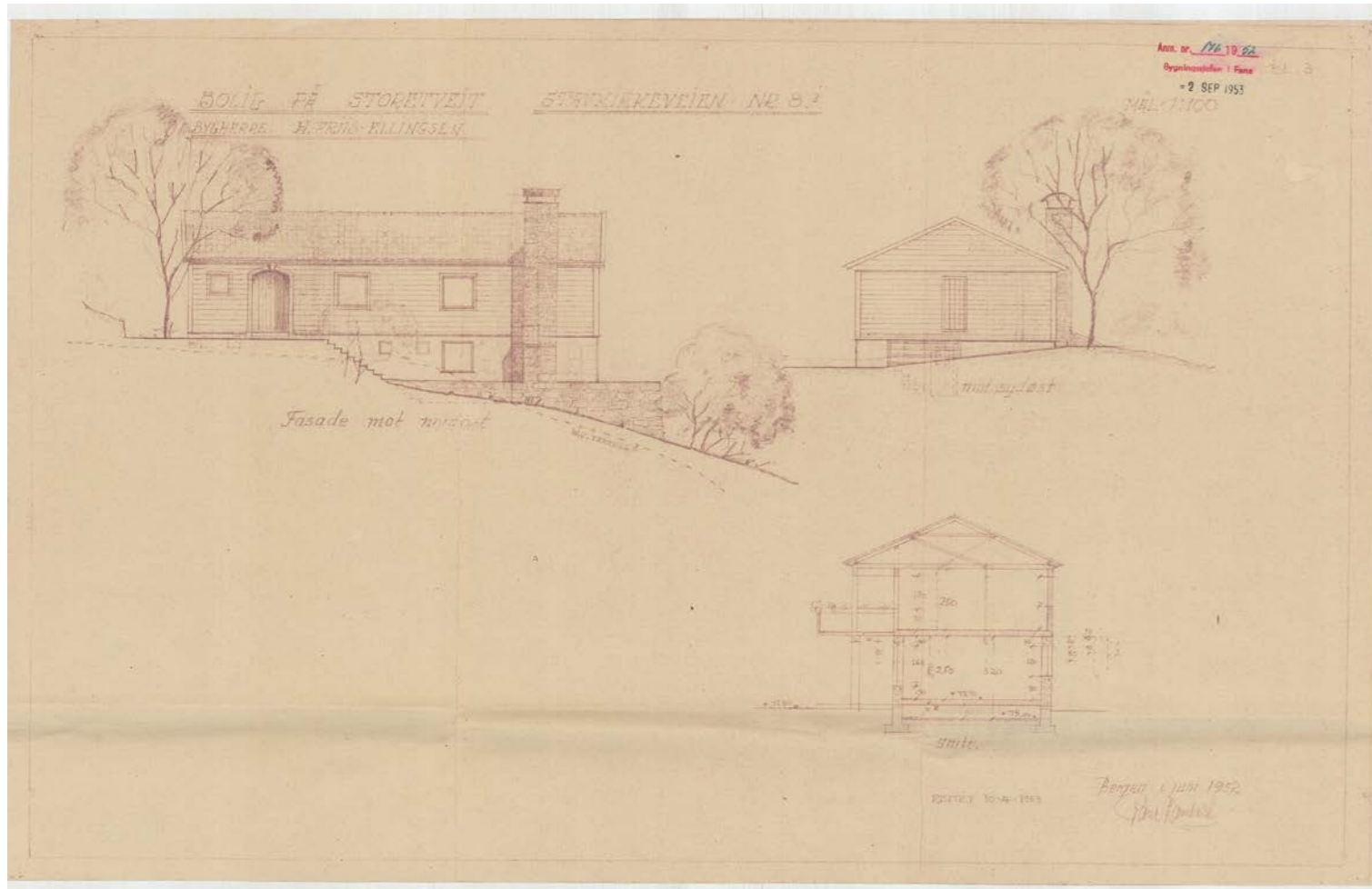
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

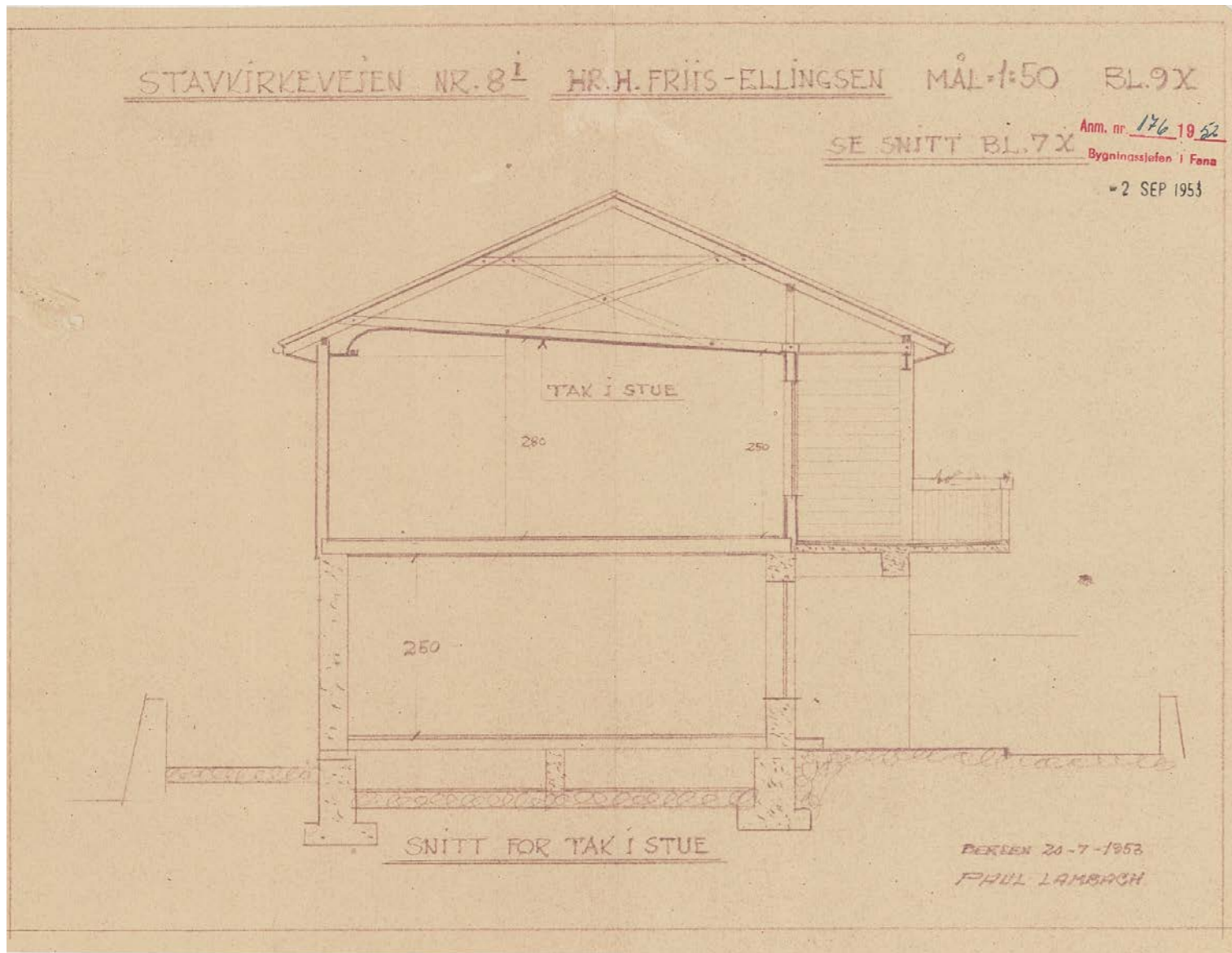
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.







FANA KOMMUNE

Bygningssjefen

Byggemelding nr. *176/52*

Løpenummer *56/54*

Gjenpart
FERDIGATTEST

vedrørende eiendommen g.nr. *13* b.nr. *651* tilh. *H. Friis-Ellingsen*

Herved attesteres at det utførte byggearbeid:

1 etasje røykpipe og tre

er i samsvar med approbert byggemelding datert *23/10-1952*

innsendt av *adv. Paul Lambach*

Det er besiktiget *1* røykpipe og følgende ildsteder:

Kjeller: *1* ovner og ovner.

1. etasje: *1* ovner..... ovner.

2. etasje: ovner.

Det attesteres at utbygget areal er inn-
tegnert på målebrevets kart i medhold
av bygningslovens § 142, 4.

J. A.
Oppmålingssjef.

Dessuten er besiktiget *2* bad og *2* w. c.

kontrollert eier og sinnebestemt med utkomme.
Det er avholdt synsforretning i samsvar med bygningslovens § 142. Bygget er lovlig og tillates tatt i bruk.

Nesttun, den *5/5-1954*

PL

Bygningssjef.

J. A.
Bygningsinspektør.

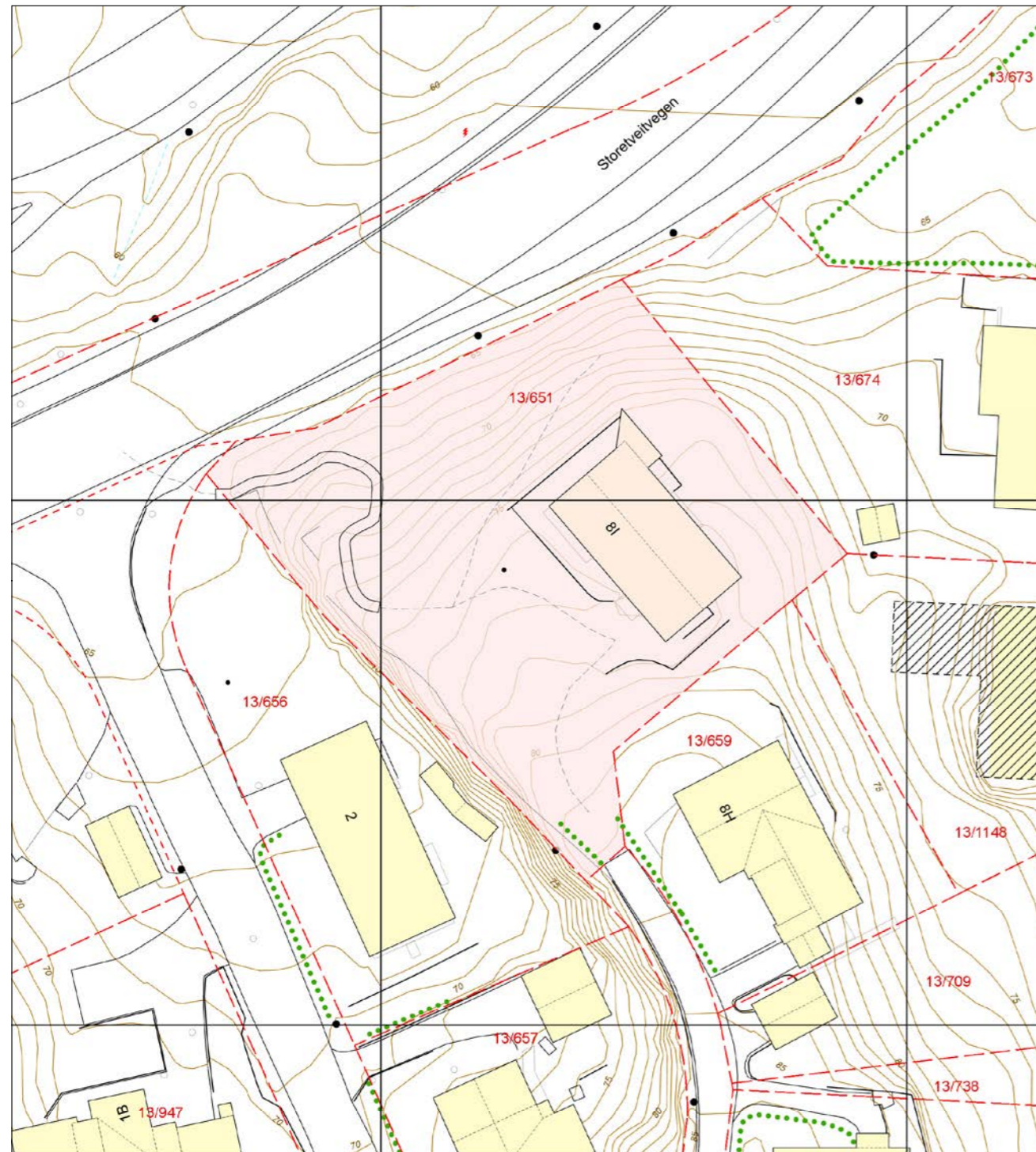


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/651/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 81, 5231 PARADIS



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/651/0/0
Utlistet 09. oktober 2024

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) arealformålflater, 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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
258682888	Grunneiendom	0	Ja	1 686,3 m ²	Sikker	-	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
300000	30	FANA. GNR 13 BNR 27, STORETVEIT, STAVKIRKEVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.08.1950		99,8 %

Side 1 av 2

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30940000	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 808 MFL., STORETVEIT	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.06.1967		0,2 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
63100000	35	FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 355, 1132, STORETVEITVEGEN, SYKKELANLEGG	202220450	20,3 %
70780000	35	FANA. GNR 13 BNR 808 MFL., STORETVEIT UNGDOMSSKOLE	202220707	20,3 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	99,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	50,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	49,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30080000	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	3	-
64520000	35	FANA. GNR 13 BNR 352 MFL., VILLA STORHAUGEN	1	202220459
66280000	35	FANA/ÅRSTAD. GNR 12 BNR 263, FANTOFTVEGEN	2	202220527
61400000	35	FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 808, STORETVEIT BARNEHAGE	3	200909087
16110002	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN BRO	3	201120126
16110003	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN	10	202220482

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/660	139405749-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	11.02.2022	202117954
13/672	139405986-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	22.12.2016	201629043

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstillere og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 begrensningsslinje 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 areadel 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

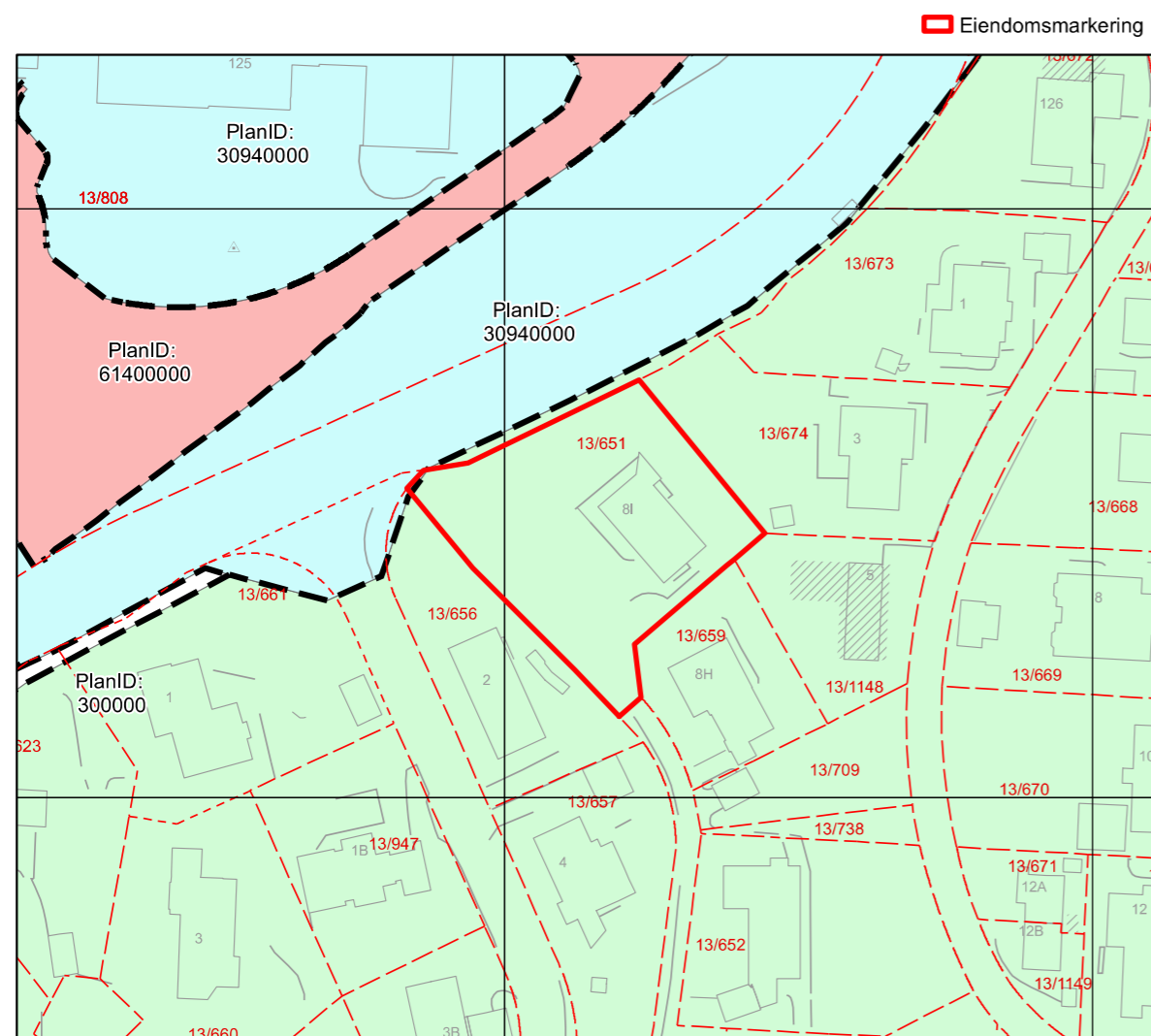
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/651/0/0
Dato: 09.10.2024 Adresse: Stavkirkevegen 8I



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.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
300000, 30940000



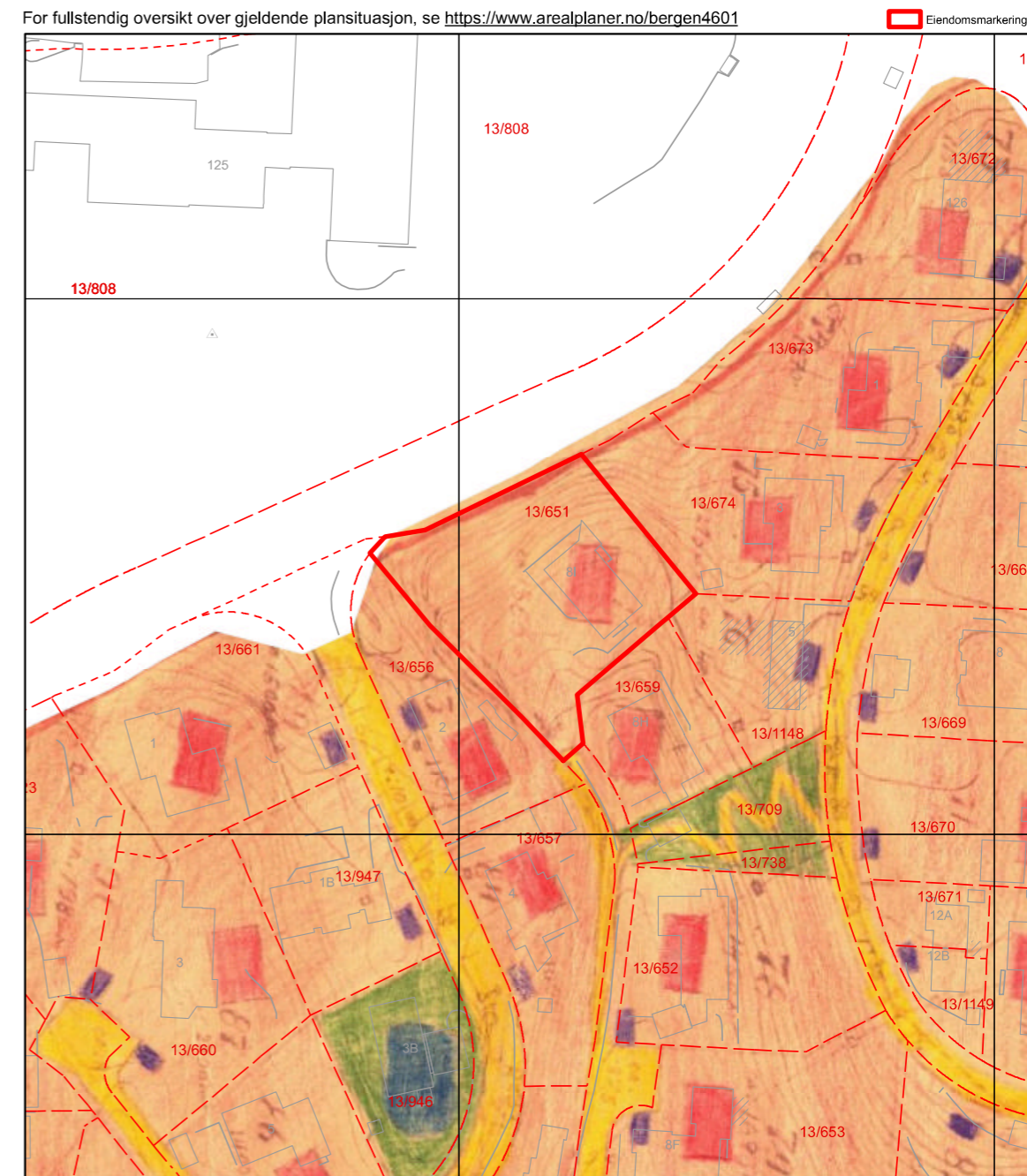
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 300000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/651/0/0
Dato: 09.10.2024 Adresse: Stavkirkevegen 8I



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





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

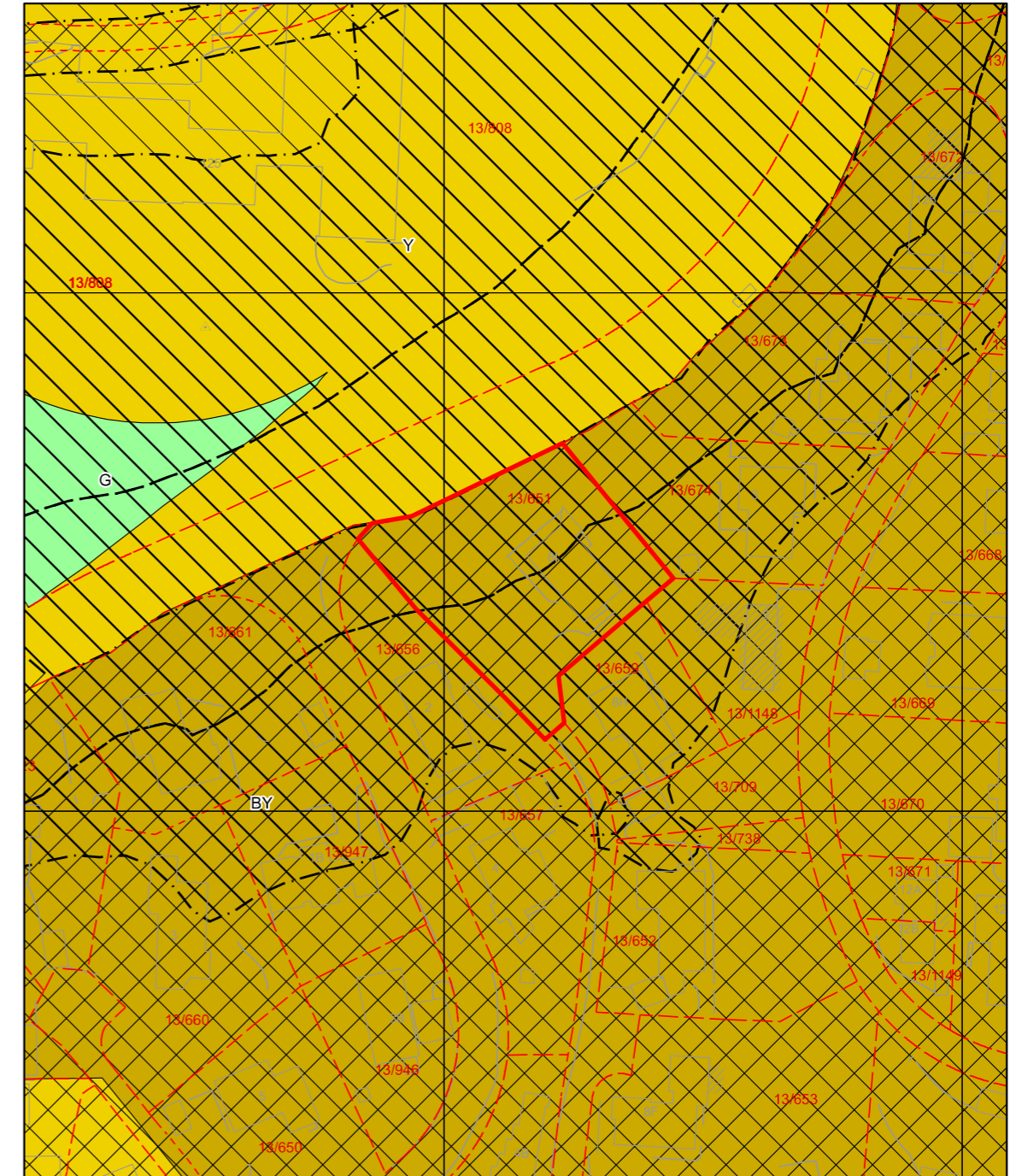
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.10.2024









Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/651/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 81



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan		KPA2018 Arealformål	
	Arealformålgrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone		Grønnstruktur
	Støysone gul		
	Støysone rød		



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre