FRANTS BEYERS VEG 31

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Tegning 29.10.1928
Tegning 18.04.1994
Ferdigattest bolighus 29.10.1928
Ferdigattest kai/brygge og moloer 2014
Ferdigattest tilbygg 08.06.1964
Ferdigattest garasje 22.11.1938
Plankart og planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig med solplasser, dobgarasje og naust med kaianlegg

Frants Beyers veg 31, 5232 PARADIS

BERGEN kommune

gnr. 41, bnr. 288

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 239 m²



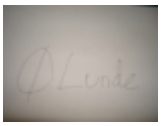
Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 16556-1942 **Referansenummer:** TT1019

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med solplasser, dobgarasje og naust med kaianlegg - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Bruksnavn: Peiketun
Tatt i bruk (GAB) 01/01-1928
Antall boliger 1
Antall etasjer 3

Saltak på huset:
Et saltak er en takform der taket heller nedover til to sider, og møtes i en møne. Det er den mest vanlige takformen i tradisjonell norsk arkitektur.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av plast

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har både stående- og liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3- lags glass + enkelt ytterglass. Enkle glass (opprinnelige i kjeller og på loft). Takvindu (2 stk) på kaldt loft.

Gatedør med 3- lags glass.
Ytterdører med glassfelt.
Tofløyet terrassedør med glassfelt (1991)

Solplass mot nord-vest og vest samt hage med plen forøvrig.
Uttrekkbar levegg.
Rekkverkshøyde på terrassen er ca. 83 cm, dagens krav er 1 meter.

Enkelt uthus/dukkehus oppført i trekonstruksjoner.
- Ca. 2,30 m² gulvflate
- Saltak med papp/shingel

Godkjent flytebrygge.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Skifer, keramiske fliser, parkett, tregulv og støpt dekke
Vegger: Malte flater/strie, fliser, malt panel og baderomsplater
Himling: Malt panel, panel og malte flater

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot krypkjeller
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (2025), 2 peisovner fra 2005 og peis med innsats fra 1995. Alle ildsteder er koblet til pipe med nytt røykrør.

Krypkjeller under betongdekke.

Begrenset adkomst via vindusfelt i bod under/mot terreng.

Boligen har malte tretrapp samt nedfellbar loftstrapp

Opprinnelige innerdører (glassfelt)

Kjeller:
Varmekabel i alle gulv med unntak av fyrrom og bod.
1. etasje:
Eswa:
Gulvvarme i entredel, toalettrom og vaskerom.
Varmekabel i bi- inngang.
2. etasje:
Varmekabel i bad.

VÅTROM Gå til side

2 helfliste bad med wc (ene med vaskeplass), eldre bad/våtrom.
Opplyst:
Bad i 2. etasje ble rehabilitert etter år 2000 med bla. nye fliser, plastsluk og smøremembran.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på våtrommene.
Merk:
Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år.
Helt nye bad bygd etter 2010/17 (Tek 10/17) kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

Eldre vaskerom på ca. 4 m²:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom på ca. 3 m²:

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Norema kjøkken i hvit profilert utførelse med heltre benkeplate (stedvis slitt). Overskap med glassfelt. Strømuttak under overskap og lysarmatur med stikkontakt. Integrert ovn, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller:
Innredning i hvit profilert utførelse med sort laminat benkeplate.
Integrert ovn, platetopp og vinhylle. Opplegg for oppvaskmaskin.
Opprinnelig vindu med enkelt glass.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på ca. 1,78 m²:
- Klosett og møblement med servant.
- Åpnings vindu fra 2009
- Skifer på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Gulvvarme
- Det er ikke avtrekk fra toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern i huset

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilator i begge kjøkken.
El- vifte fra bad i kjeller og naturlig avtrekk fra bad i 2. etasje.
Ventiler i grunnmur.
El- lufteanlegg med utblåsning i div. boligrom i forbindelse med fyrrom.

Oljebrenner, ikke i bruk.

Det er installert varmepumpe type "luft til luft"

Varmtvannstanken er på 198 liter og er fra 2006.

2- el-skap med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av trolig faste masser/fjell.
Dreneringen er fra 1928.
Kjeller:
Bakvegg samt gavlsider ligger under mot terreng.
Generelt:
Levetiden på drenering varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, men kan påvirkes av flere faktorer som materialvalg, terreng, klima og vedlikehold.

Boligen har grunnmur i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer er av støp/naturstein.

Boligen ligger i skrånende til bratt terreng ned mot nord-vest (sjø)
Utvendige avløpsrør er opplyst av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er opplyst av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Brønn ble sanert ca år 2000 og det ble boret 85 meter i fjell til felles pumpekum. Trykkreduksjonsventil i kjeller.

Det er opplyst at oljetank er av stål, tømt i ca. 2000 men ikke innrapportert til brannvesenet.
Generelt:
Fra 1. januar 2020 inntrer forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av boliger. Alle nedgravde oljetanker som ikke er i bruk skal tømmes og graves opp. Noen ganger kan kommunen gi tillatelse til at tanken rengjøres og fylles med masse istedenfor å graves opp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med solplasser, dobgarasje og naust med kaianlegg

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

Hybel er ikke omsøkt mht. endring fra kjeller til hybel.

Naust

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

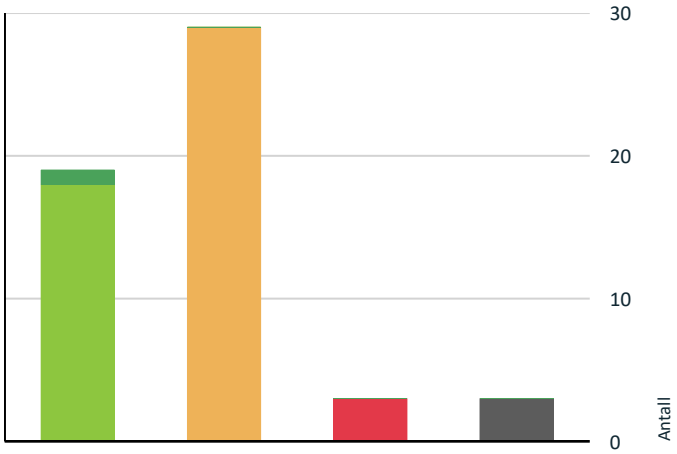
Opplyst/dokumentasjon:
Nøst, brygge og flytebrygge er omsøkt og godkjent.

Dobbelgarasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

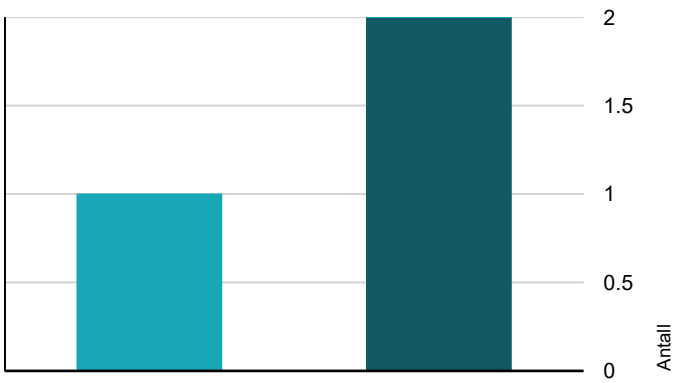
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med solplasser, dobgarasje og naust med kaianlegg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad med wc/vaskeplass > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Helfliset bad med wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Helfliset bad med wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Helfliset bad med wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Helfliset bad med wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Helfliset bad med wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad med wc/vaskeplass > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad med wc/vaskeplass > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad med wc/vaskeplass > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOLPLASSER, DOBGARASJE OG



Byggeår
1928

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1964	Tilbygg	Entre, bi-inngang, toalett og vaskerom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Generelt:
Betongtakstein har en forventet levetid på omtrent 50 år, men andre deler av taket kan ha kortere levetid. Mens betongtakstein er solid og slitesterk, kan andre materialer som undertak og lekter slites ut før taksteinen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har både stående- og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Normal slitasje på kledning, stedvis råte kan forekomme

Tilstandsrapport









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

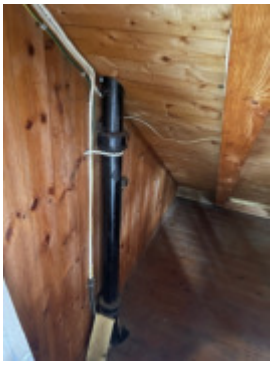
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med sutaksbord



Kaldt loft



Etterisolert med innsprøytning i bjelkelag



TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass + enkelt ytterglass.

Generelt:
Vinduer fra 2009 skal ha en U-verdi på 1,2 eller lavere, ifølge regelverket som ble innført 1. august 2009. U-verdi måler hvor god varmeisolasjon et vindu har; jo lavere U-verdi, desto bedre holder vinduet på varmen.

Lavere er bedre:
Jo lavere U-verdi, desto bedre er isolasjonsevnen til vinduet.

Levetiden til isolerglass varierer, men man kan generelt forvente at det varer mellom 20 og 30 år. Etter denne perioden kan du oppleve at glasset punkterer, noe som betyr at fuktighet kommer inn mellom glasslagene, og isoleringsevnen reduseres.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2 - 3

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Generelt:
Vinduer fra 1992 har sannsynligvis en U-verdi på rundt 2, noe som er dårligere enn dagens standard. Nye vinduer med 2-lags glass har en U-verdi på 1,1, mens 3-lags glass har en U-verdi på 0,8.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Tg. pga. alder og slitasje.
Ytterglasset i TV stue dugger pga. dårlige fuger og trengs jevnlig vedlikehold. Noe råte i karm, men behandlet med fyllmasse og soppdreper.

Vinduer i karnapp i stue er fra 1991 og er håndlaget. Disse trengs jevnlig vedlikehold mht. kitting og maling.

Hjørnevinduene i stue samt yttervinduet mot inngangsparti har originalt yttervindu fra huset ble bygget med skimmerglass og sprosser av kjerneved.
De er rehabilitert før 1990 med innvendig 2 lags termopanglass, så tilsammen har de 3 lags glass. De ble beholdt av antikvariske grunner og har fremdeles gode sprosser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Anbefaler og skifte de ut pga. lav isoleringsevne etc.

TG 2 Vinduer - 2

Kaldt loft: Opprinnelig buet vindu med enkelt glass.
Kjeller: Vinduer med enkle glass.

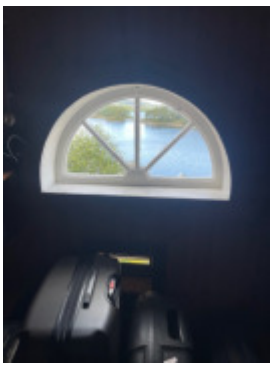
Generelt:
U-verdien for et enkelt glass er vanligvis rundt 5,0. Dette betyr at et vindu med enkelt glass slipper ut mye varme og har dårlig isolasjonsevne.
U-verdi er et mål på hvor godt et vindu isolerer, og en lavere U-verdi indikerer bedre isolasjon.
For eksempel har et vindu med 3-lags glass og argongass en U-verdi på rundt 0,8-1,2, som er mye bedre enn et enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

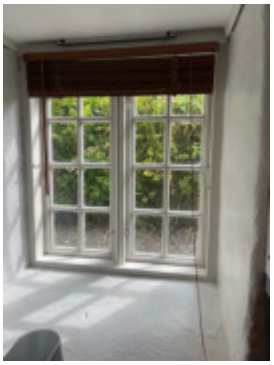
Tg. pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Tiltak:

Anbefaler og skifte ut samtlige vinduer med enkle glass.



Kaldt loft: Opprinnelig buet vindu med enkelt glass



Kjeller. Vindu med enkelt glassfelt

TG 2 Dører

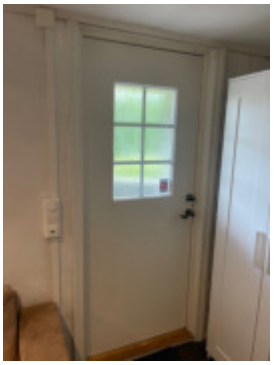
Gatedør med 3- lags glass.
Ytterdører med glassfelt.
Tofløyet terrassedør med glassfelt (1991)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder og normal slitasje på ytterdører.

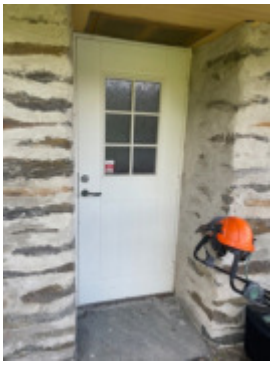
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Bi- inngang: Hvit ytterdør med glassfelt.

Tilstandsrapport



Kjellerdør: Hvit ytterdør med glassfelt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

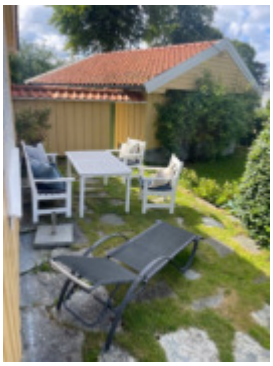
Solplass mot nord-vest og vest samt hage/plen mot sydøst og sydvest.
Rekkverkshøyde på terrassen er ca. 83 cm, dagens krav er 1 meter.

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.



Treterrasse på ca. 13,55 m²



Platting med spredte skiferheller og gress, ca. 20 m²

TG 2 Andre utvendige forhold

Enkelt uthus/dukkehus oppført i trekonstruksjoner.
- Ca. 2,30 m² gulvflate
- Saltak med papp/shingel

Stedvis råte i trepanel etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje samt stedvis råte. Mose på tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre avvikene



Uthus/dukkehus

TG 1 Andre utvendige forhold - 2

Flytebrygge



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Skifer, keramiske fliser, parkett, tregulv og støpt dekke
Vegger: Malte flater/strie, fliser, malt panel og baderomsplater
Himling: Malt panel, panel og malte flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt oppsprukket parkett i stuen foran varmepumpen.
Løse og div. sprukne fliser i bi- inngang.
Tregulv i kjøkken er ikke lagt under hvitevarer (ikke synlig).

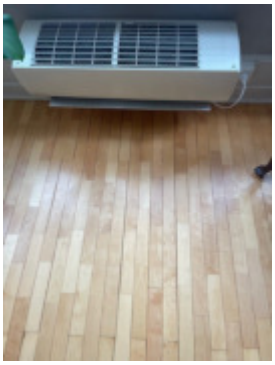
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Evt. utbedre avviket

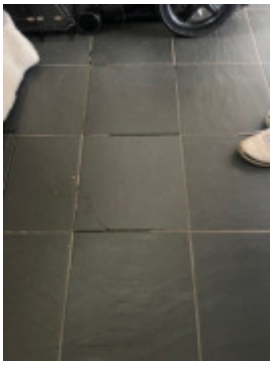
Tilstandsrapport



Synlige bjelker i stuen



Litt oppsprukket parkett i stuen foran varmepumpen.



Løse og div. sprukne fliser i bi- inngang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot krypkjeller

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

Stedvis knirk i dekke i 2. etasje.

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

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd:
Generelt:
Disse lydene kan skyldes flere faktorer som fuktighet, bevegelser i materialene, eller feil under installasjonen. Det er flere metoder for å bli kvitt knirk, avhengig av årsaken.

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (2025), 2 peisovner fra 2005 og peis med innsats fra 1995. Alle ildsteder er koblet til pipe med nytt røykrør.

Merk:
Fyrrom er koblet fra, men kan re- etableres. Strøm er beholdt til oljebrenner for å opprettholde luftefunksjonen gjennom kanalsystemet rundt i huset.

Tilsyn i privat bolig:
Bergen brannvesen fører tilsyn med brannsikkerhet, ildsted og skorstein, samt kontroll med feiebehovet i alle boenheter med minst ett aktivt røykløp. Dette omfatter alle typer ildsteder, inkludert gassfyrte. Under tilsynet kontrollerer vi også om det er behov for å feie skorsteinen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Peisovn

Tilstandsrapport



Kjeller: Peisovn



Loft: Feieluke (nyere)



Stuen: Peis med innsats

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under betongdekke.
Begrenset adkomst via vindusfelt i bod under/mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Synlig plast mot grunn i krypkjeller





Ventiler i grunnmur

Tilstandsrapport



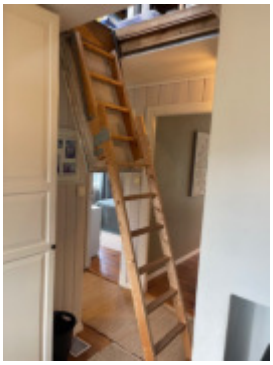
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapp samt nedfellbar loftstrapp

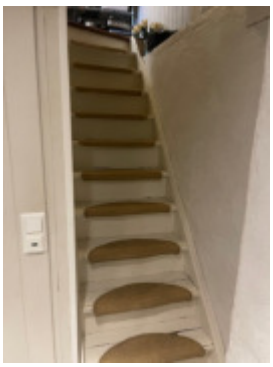
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens krav:
Det er krav om håndløper på begge sider av innvendige trapper. Dette gjelder både for hovedtrapper og trapper som er atkomst til boenhet, samt trapper i byggverk med krav om universell utforming. Håndløperen skal være plassert mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet, og den skal være kontinuerlig i trappeløpet og mellom repos.

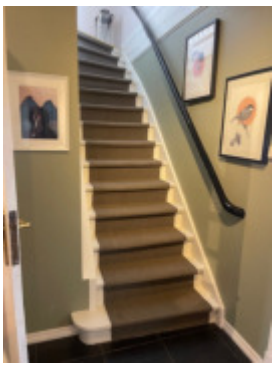
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Nedfellbar loftstrapp



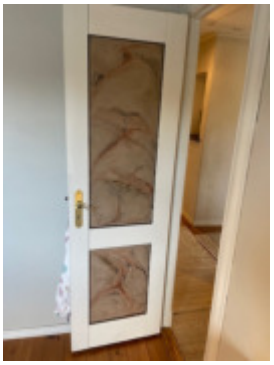
Kjellertrapp

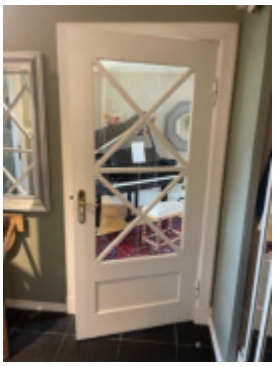


Trapp til 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Opprinnelige innerdører (glassfelt)





Opprinnelige innerdører med glassfelt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Kjeller:
Varmekabel i alle gulv med unntak av fyrrom og bod.

1. etasje:
Eswa:
Gulvvarme i entredel, toalettrom og vaskerom.
Varmekabel i bi- inngang

Generelt:
En velinstallert varmekabel av god kvalitet kan vare i 30-50 år

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tg. pga. alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

VÅTROM

2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplyst:
Bad ble rehabilitert etter år 2000 med bla. nye fliser, plastsluk og smøremembran.

Merk:
Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år.
Helt nye bad bygd etter 2010/17 (Tek 10/17) kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Overflater vegger og himling

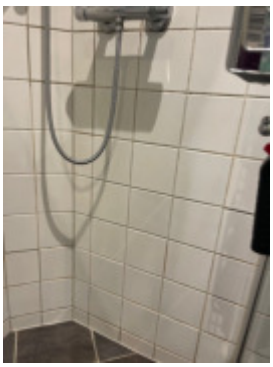
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Stedvis dårlige fuger mellom fliser

2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

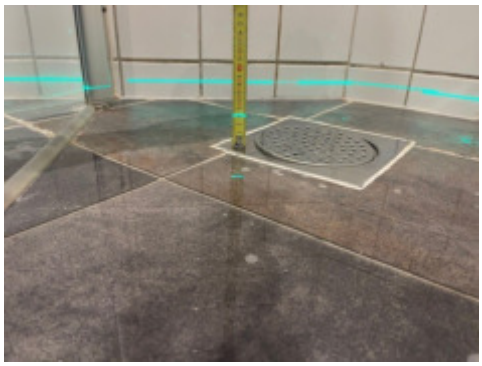
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Pga. alder/slitasje og manglende fall mot sluk er badet modent for renovering.

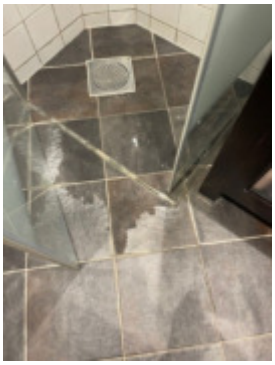






Dørterskel er ca. 18-20 mm høy.

Tilstandsrapport



Det blir liggende vann rundt- og utforbi dusjsonen etter dusjing

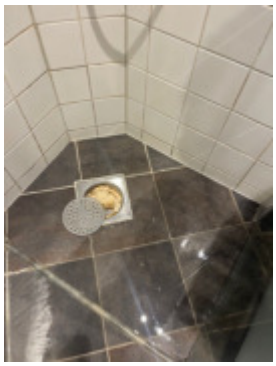
2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk med oppsamlerkopp

2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

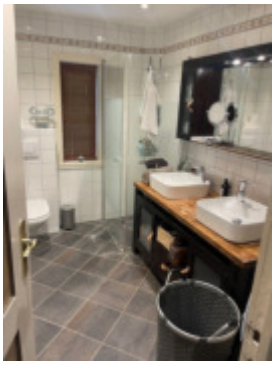
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Helfliset bad på ca. 5,80 m²:
Innfellbart dusjhjørne av glass, plastsluk med oppsamlerkopp, vegghengt klosett med innebygd sisterne (ikke drenshull), møblement med 2 servanter, overskap med speil/lys og stikkontakt.
- Malt i tak, downlights
- Naturlig avtrekk fra bad, ikke tilluft via dør (utett dør)
- Varmekabel, termostat

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tg. pga. alder/slitasje og ingen dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





Vegghengt klosett med innebygd sisterne



Varmekabel termostat

2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Innervegger i huset er av stående plank.
Merk:
Badet hadde ingen symptomer på fuktproblematikk på befaringsdagen.
Badet er i daglig bruk.
Badet ligger mot yttervegg, innervegg (ingen vanninstallasjoner) og trappegang.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom på ca. 4 m²:
- Gulv med fliser, vegger med baderomsplater og panel i tak.
- Klaffeventil i yttervegg
- Benkeplate med nedfelt stålvask, hylle og speil
- Lys og strømuttak
- Sluk i dekke
- Motfall på ca. 7-8 mot sluk.
- Opplyst eswa i gulv

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

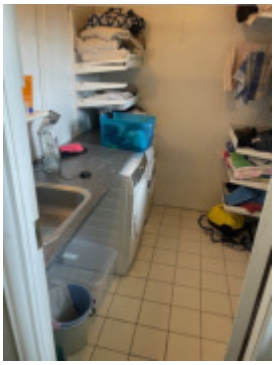
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er i daglig bruk og fungerer med dagens løsning.
Det var ingen indikasjoner på fuktproblematikk i våtrommet på befaringsdagen. Det ble utført fuktmålinger med fuktmåler protimeter, ingen unormale utslag ble registrert.

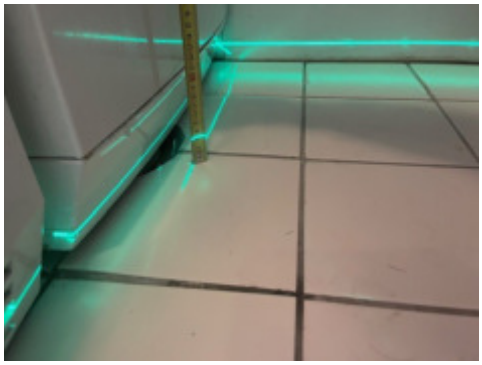
Ihht. retningslinjer fra Norsk takst for våtrom med byggeforskrifter før 1997 gis automatisk TG 3.

For å få dagens norm og utførelse for våtrom må vaskerommet renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg m.m. må dokumenteres.

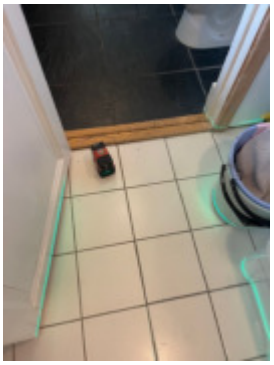
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom:



Motfall mot sluk



Dørterskel er ca. 10-14 mm høy.

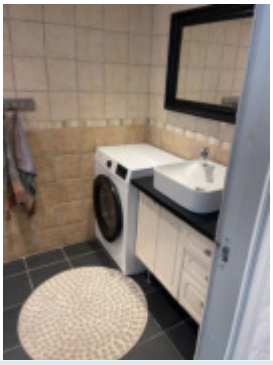
KJELLER > BAD MED WC/VASKEPLASS

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater/grunnmur. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 3 Overflater Gulv

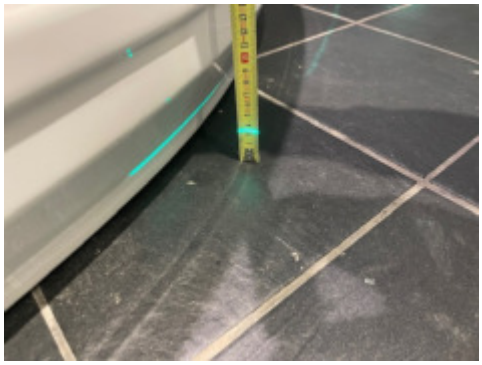
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Motfall på ca. 6-7 mm mot sluk. Dørterskel er ca. 20 mm høy.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLER > BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad på ca. 4,30 m²:
Hjørneboblebadekar med skjermvegg av glass og avløpsrør direkte til sluk. Vegghengt klosett med innebygd sisterne, opprinnelig vindu med enkelt glass, møblement med servant, speil og lysarmatur med stikkontakt.
- Opplegg for vaskemaskin.
- El- vifte i tak.
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

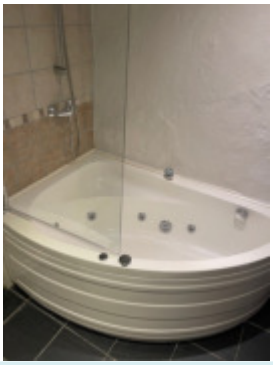
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Tg. pga. alder og ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Tiltak:



KJELLER > BAD MED WC/VASKEPLASS

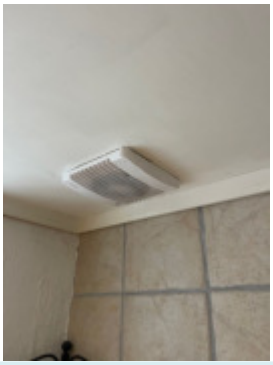
TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



KJELLER > BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet ligger mot kjøkken og yttervegger/grunnmur.

Merk:
Det er uvisst når badet sist var i bruk.
Det var ingen symptomer på fuktproblematikk i badet på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

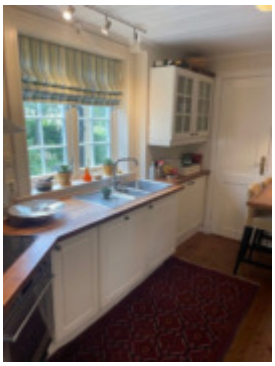
Norema kjøkken i hvit profilert utførelse med heltre benkeplate (stedvis slitt). Overskap med glassfelt. Strømuttak under overskap og lysarmatur med stikkontakt. Integrert ovn, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

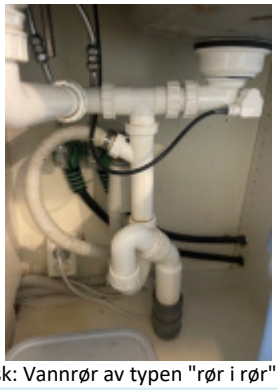
Stedvis slitt benkeplate

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd







Røropplegg under vask: Vannrør av typen "rør i rør" og avløpsrør av plast

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning i hvit profilert utførelse med sort laminat benkeplate. Integrert ovn, platetopp og vinhylle. Opplegg for oppvaskmaskin. Opprinnelig vindu med enkelt glass.





Røropplegg under vask: Vannrør og avløpsrør av plast

KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.





SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på ca. 1,78 m²:
- Klosett og møblement med servant.
- Vindu fra 2009
- Skifer på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
- Gulvvarme
- Det er ikke avtrekk fra toalettrom

Vurdering av avvik:

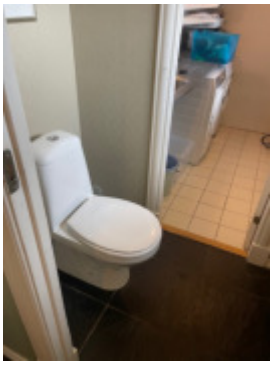
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

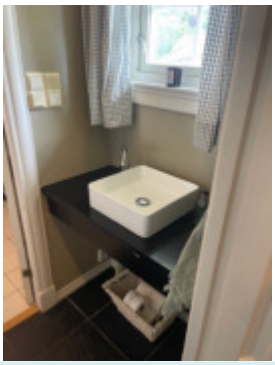
Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Generelt:
Levetiden på rør-i-rør systemer kan variere, men generelt sett kan man forvente at innvendige rør i et slikt system har en levetid på rundt 50 år, mens selve plastrøret (ytterrøret) kan vare lenger, kanskje opp mot 100 år eller mer. Levetiden påvirkes av flere faktorer som materialkvalitet, installasjon, bruk og vedlikehold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Kjeller: Fordelerskap for "rør i rør"

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.
Generelt:
Levetiden på vannrør av kobber er vanligvis mellom 30 og 50 år, men kan variere. Noen kilder nevner en teknisk levetid på opptil 100 år, mens anbefalt brukstid er satt til 50 år. Det er viktig å være oppmerksom på at rør som ligger skjult, som i vegger og gulv, kan være vanskelig å kontrollere og kan derfor trenge utskifting før den anbefalte brukstiden er over.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i huset.
Generelt:
Plastrør i avløpssystemer har en forventet levetid på minst 50 år, og i mange tilfeller kan de vare mye lenger, kanskje over 100 år. Levetiden avhenger av flere faktorer, inkludert materialtype, installasjon, driftsforhold og vedlikehold.

TG 2 Avløpsrør - 2

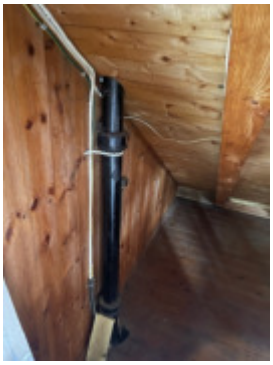
Det er avløpsrør av støpejern.
Generelt:
Levetiden på avløpsrør av støpejern kan variere, men de kan vare i mange tiår, ofte over 50 år. Imidlertid kan de slites innvendig og ruste utvendig, spesielt i eldre installasjoner. Levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, belastning og vedlikehold.

Merk:
Avløpsrør er en kombinasjon av plast og støpejern. De horisontale rørene er plast, mens hovedstammen og lufting over tak er støpejern.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Kaldt loft: Lufterør av støpejern

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilator i begge kjøkken.
El- vifte fra bad i kjeller og naturlig avtrekk fra bad i 2. etasje.
Ventiler i grunnmur.
El- lufteanlegg med utblåsning i div. boligrom i forbindelse med fyrrom.

Generelt:
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG IU Andre VVS-installasjoner

Oljebrenner, ikke i bruk



Oljefyrte luftvarmer, ikke i bruk lenger

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type "luft til luft", opplyst og være ca. 8-10 år gammel.
Generelt:
Levetiden til en varmepumpe varierer, men ligger vanligvis på mellom 12 og 15 år for luft-til-luft og luft-til-vann varmepumper.



Varmepumpe type "luft til luft"



Utedel til varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Kjeller: Bad



Kaldt loft: El- skap med automatsikringer

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

2- el-skap med automatsikringer.
Opplyst:
Det elektriske anlegget ble det skiftet ut ca. i 1995 av ABB med nye inntaksledninger 3 fase 63 KVA og nytt skap.
Siden er deler skiftet ut og sikringsskap ble etablert i kjeller, men uten måler. Måler og automatisk avlesning fra el-selskap er anbrakt på loft.
Når det gjelder kontroll BKK, mener eier dette skal være utført 1 gang.

El anlegget er fullstendig utskiftet, med unntak av en eldre bryter på loft. Full dokumentasjon foreligger.
Det er utført elektrikerarbeid i år hvor strøm er lagt til vaskemaskin/ tørketrommel i kjeller. Samsvarserklæring foreligger.

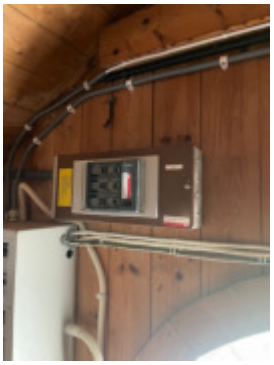
Fiberkabel er installert i huset.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

OBS:
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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 utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Kaldt loft: El- hovedinntak



El- skap med automatsikringer

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av trolig faste masser/fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1928.
Kjeller:
Bakvegg samt gavlsider ligger under mot terreng.

Merk:
Det er høy luftfuktighet i kjeller generelt slik at det har- og anbefales og brukes luftavfukter her.

Generelt:
Levetiden på drenering varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, men kan påvirkes av flere faktorer som materialvalg, terreng, klima og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i natursteinsmur.



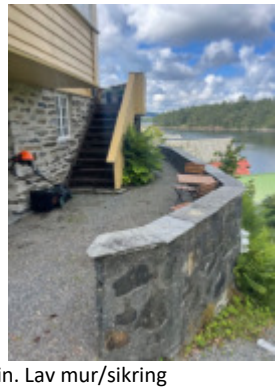


TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av støp/naturstein.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Hagemur av støp/stein. Lav mur/sikring

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende til bratt terreng ned mot nord-vest (sjø)

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er opplyst av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er opplyst av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Brønn og septiktank ble sanert ca år 2000 og det ble boret 85 meter i fjell til felles pumpekum . Trykkreduksjonsventil i kjeller.



Merke for utvendig hovedstoppekran (nord-vest)



Utvendig hovedstoppekran



Frostsikker utekran

TG 1 Oljetank

Det er opplyst at oljetank er av stål.

Opplyst av eier:
Oljetanken er tømt og kan inspiseres, da den ligger i en betongkum over bakken, men kledd med eføy, og har ventil for sjekk/ tømming.
Den kan re etableres om ønskelig med biobrennstoff, men pålegg fra brannvesenet om å ta aksjon. Brenneren er ny fra ca 1995

OBS: Forholdet vedrørende oljetank er ikke innrapportert.

Generelt:
Fra 1. januar 2020 inntrer forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av boliger. Alle nedgravde oljetanker som ikke er i bruk skal tømmes og graves opp. Noen ganger kan kommunen gi tillatelse til at tanken rengjøres og fylles med masse istedenfor å graves opp.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Brukes av eier

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

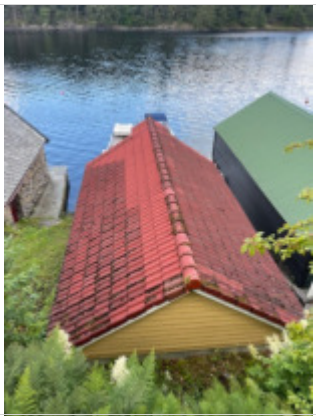
Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende naust på ca. 28 m²:
- Terrasse/brygge på ca. 28 m² + flytebrygge.

Naust:
- Oppført med armert blokkstein, pusset og malt samt noe reisverk med utvendig liggende trekledning.
- Takkonstruksjon av sper/saltak, sutaksbord og betongtakstein.
- Renner og nedløp av plast
- Skyvefelt mot sjø med enkelt glass + treport
- Mekanisk vinsj og tralle for båt til sjø
- Takhøyde til møne er ca. 3,92 meter

Naustet virker og være i normalt god stand, jevnlig vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Dobbelgarasje



Anvendelse
Brukes av eier

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje på ca. 33 m²:
- Støpt dekke + ringmur.
- Reisverk med utvendig liggende og stående trekledning
- Hvit isolert dobbel aut- garasjeport med glassfelt
- Sperretak/saltak tekket med teglstein (eldre) med renner og nedløp av plast
- Strømuttak og lys.
- 2 vinduer med isolerglass fra 1979
- Takhøyde på ca. 2,25 meter.

Merk:
Eldre teglstein med stedvis forvitring:
Forvitring av teglstein er en prosess der teglstein brytes ned på grunn av vær og vind, spesielt frost og fuktighet. Dette kan føre til at steinen smuldrer opp, sprekker eller mister sin styrke. Forvitring kan også skyldes kjemiske reaksjoner, for eksempel med sure regnvann eller salt fra sjøluft.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

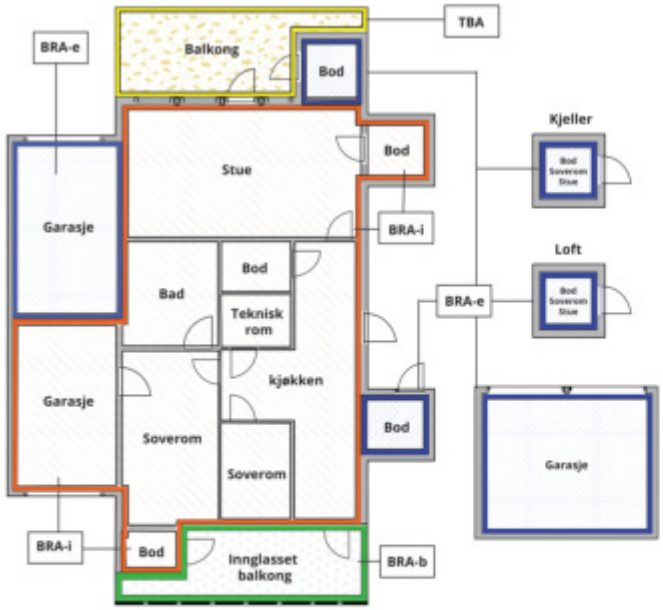
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med solplasser, dobgarasje og naust med kaianlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	20			20	
2. etasje	69			69	
1. etasje	104			104	34
Kjeller	46			46	
Krypkjeller					
SUM	**239**				**34**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Kaldt loft		
2. etasje	Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Helfliset bad med wc		
1. etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom, Gang/trapperom, Trappegang til kjeller, Kjøkken, TV-stue, Stue/spisestue, Bi-inngang		
Kjeller	Trapperom, Bod, Bruksrom, Entre/stue/kjøkken, Bad med wc/vaskeplass, Bod/fyrrom		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

NETTOAREAL:
Kaldt loft:
- Loft er på ca. 20 m²

Generelt:
- Nyere feieluke
- 2 takvinduer
- El- skap med automatsikringer
- Takhøyde på ca. 2,13 meter til møne
- Etterisolert med innsprøytning i bjelkelag

2. etasje:
- Trappegang/gang er på ca. 17 m², peisovn
- Soverom 1 er på ca. 11 m²
- Soverom 2 er på ca. 10,15 m²
- Soverom 3 er på ca. 11,78 m²
- Soverom 4 er på ca. 11,48 m²
- Helfliset bad med wc er på ca. 5,80 m²

Takhøyde på ca. 2,39 meter
Skjevhet i dekke er ca. 20 mm på det meste, høydemålt med laservater på befaringsdagen.
Stedvis knirk i dekke.

1. etasje:
- Entre er på ca. 3,86 m²
- Toalettrom er på ca. 1,78 m²
- Eldre vaskerom er på ca. 4 m²
- Gang/trappegang er på ca. 9,46 m²
- Trappegang til kjeller er på ca. 1,80 m²
- Kjøkken er på ca. 9,55 m²
- Stue/spisestue er på ca. 46,90 m², peisovn og varmepumpe type "luft til luft"
- Tv- stuen er på ca. 16,34 m², tofløyet terrassedør (1991)
- Bi- inngang er på ca. 6,45 m²

Takhøyde i stuen er på ca. 2,57 meter
Skjevhet i stuedekke er ca. 10 mm på det meste og ca. 20 mm på det meste i tv- stuen. Høydemålt med laservater på befaringsdagen.

Kjeller:
- Trappegang/gang er på ca. 8,70 m²
- Bod er på ca. 3,66 m²

Hybel:
- Entre/stuedel og kjøkken er på ca. 20,65 m²
- Bruksrom/tiltenkt soveplass er på ca. 4,53 m²
- Bod med el-kjel er på ca. 2 m²
- Bad med wc er på ca. 4,33 m²

Takhøyder fra ca. 2,04 meter til 2,15-16 meter.

Adkomst via eldre vindusfelt til krypkjeller under inngangspartiet etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hybel er ikke omsøkt mht. endring fra kjeller til hybel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Naust		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Naust		Naust	

Kommentar

Naust:

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opplyst/dokumentasjon:
Nøst, brygge og flytebrygge er omsøkt og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med solplasser, dobgarasje og naust med kaianlegg	213	26
Naust	0	28
Dobbelgarasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Hans Jørgen Mæland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	288		0	1001.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Frants Beyers veg 31

Hjemmelshaver
Mæland Hans Jørgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en flott, landlig og maritim beliggenhet i Frants Beyers veg på Hop/Paradis i Fana.
Nord-vestvendt hage/solplasser med utsikt mot nærområdet/sjø og Marmorøyene. Eget naust med brygge etc. rett nedforbi huset.
Kort vei til det skoler, nærbutikk (Hop) og buss.
Ca. 10 min. med bil til Sandsli, Kokstad og Bergen Lufthavn. God parkering på egen grunn, gårdsplass og dobbelgarasje (ca. 34 m²).
Fint turterreng i nærområdet og sjø/Nordåsvannet i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Blindvei. Felles vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Felles pumpestasjon, solidarisk ansvarlig for vedlikehold. Felles strøm til kloakkpumpe.

Om tomten

Eiendommen er på 1001.7 m²:

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Siste hjemmelsovergang

År
1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Skjøte	22.01.1991		Gjennomgått		Nei
Eier	03.07.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.07.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.07.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Anlegging kaier etc	03.12.2014		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse 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

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250411

Selger 1 navn
Hans Jørgen Mæland

Gateadresse
Frants Beyers veg 31

Poststed	Postnr
Paradis	5232

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jernsluk skiftet ut med plastsluk på bad i 2 etg

Document reference: 74250411

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	En ansatt som jobbet der, tidligere Rørlegger/ fliselegger.
Arbeid utført av	Byggern

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jernsluk skiftet ut med plast

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert avløp fra hus til pumpestasjon samt rør og avløp i kjeller og deler av 1 etg
Arbeid utført av	Nagelsen rørleggerfirma

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt i blindkjeller dekket med plastduk, kalkutslag på vegger enkelte steder

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

Beskrivelse	En sprekkutvendig i kjellermur

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidvis mus i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedinntak og sikringskap skiftet med 3 fase 63 Amp utørt av ABB, elektriker Jonny Monsen dvi arbeid i huset. Håvardstun elektriske el i nøst
Arbeid utført av	Elektriker Jonny Monsen div kurser, ABB hovedinntak og sikringskap

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250411

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, installert av godkjent firma, egen kurs til sikringskapet

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☑ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet div takstein

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilrettelagt for hybel i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjeller til hybel

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fjerning evt sikring av oljetank

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

Document reference: 74250411

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

Beskrivelse

Tinglyst dokument fra Fana kommune vedrørende vedlikehold av vei .Bergen Kommunen har siden privatisert veien, så vedlikehold og brøyting er i privat regi og deles mellom naboene. Kan kamskje betviles juridisk hvorvidt kommunen kan gjøre dette. Nabo besørger strøm til felles kloakkpumpe. , kompenseres årlig med en flaske vin Oljebrenner er fremdeles aktiv og strømsatt pga viftefunksjonen. Bryter på utside av rom. Må ikke startes ibrennemodus, da pipetilknytningen er koblet fra ifm piperehabilitering med stålpipe som ble gjort i vinter.evt avgasser kan komme ut i rommet. Det er pålegg fra brannvesenet enten å,fjerne eller sikre oljetank. Som tiltak er oljetanken tømt, men ikke innrapportert , da et antakelig ikke er godt nok. Avventer sluttdokumentasjon fra firmaet Alphapipe

Dokumenter

NELFO Sluttkontroll R1 (Sluttkontroll).pdf

NELFO Risikovurdering R1 (Risikovurdering).pdf

1Sluttkontroll_samsvarserklæring.pdf

Document reference: 74250411

Tilleggskommentar

Deler av huset er etterisolert og isolasjon har sunket i øvre del. Kan etterisoleres gjennom spalter fra loftet inn i vegger. Noen vinduer på byggets sydside har fuger som avgir fuktighet regnværsdager må vedlikeholdes regelmessig Noen dimmere i huset er ikke tilpasset led pårer, så blafring i pærer kan forekomme.

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 avhendigsloven § 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 forsikringspremie er 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: 74250411

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jørgen Mæland	be52e45b7a3f401b106a6 5c93837a9b39f04c82f	05.08.2025 20:32:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250411

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

BASISKART

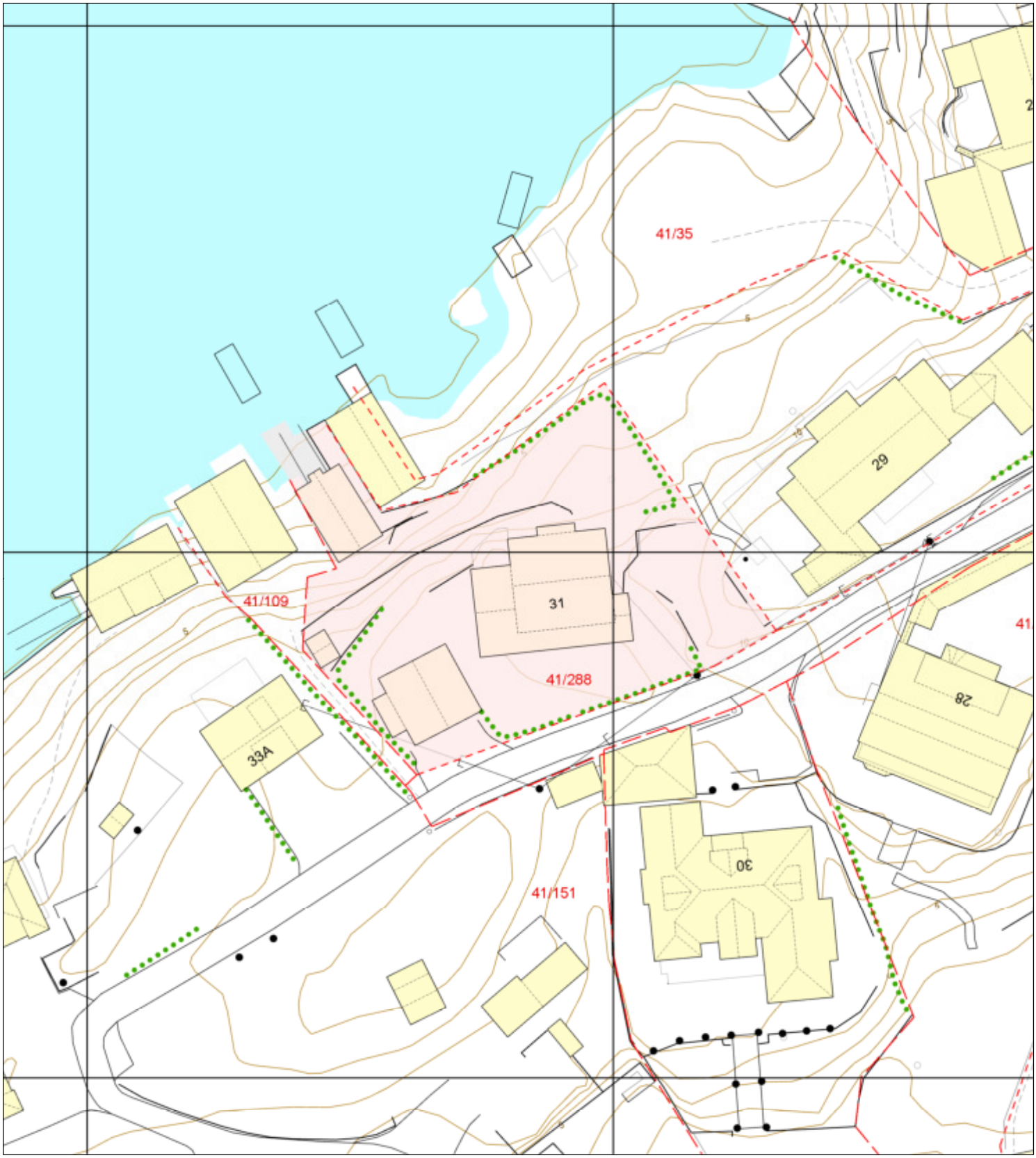
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/288/0/0
Adresse: Frants Beyers veg 31, 5232 PARADIS

N



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

TEGNING 29.10.1928

ENEBOLIG „PEIKTUN." HOR
FOR
HR. HUGO MOWINCKEL-NILSEN.

MAALESTOK - 1:100



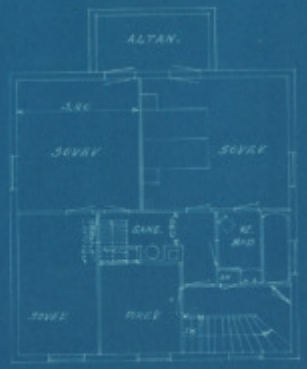








1ste ETAGES PLAN.



2den ETAGES PLAN



KJELLERPLAN.

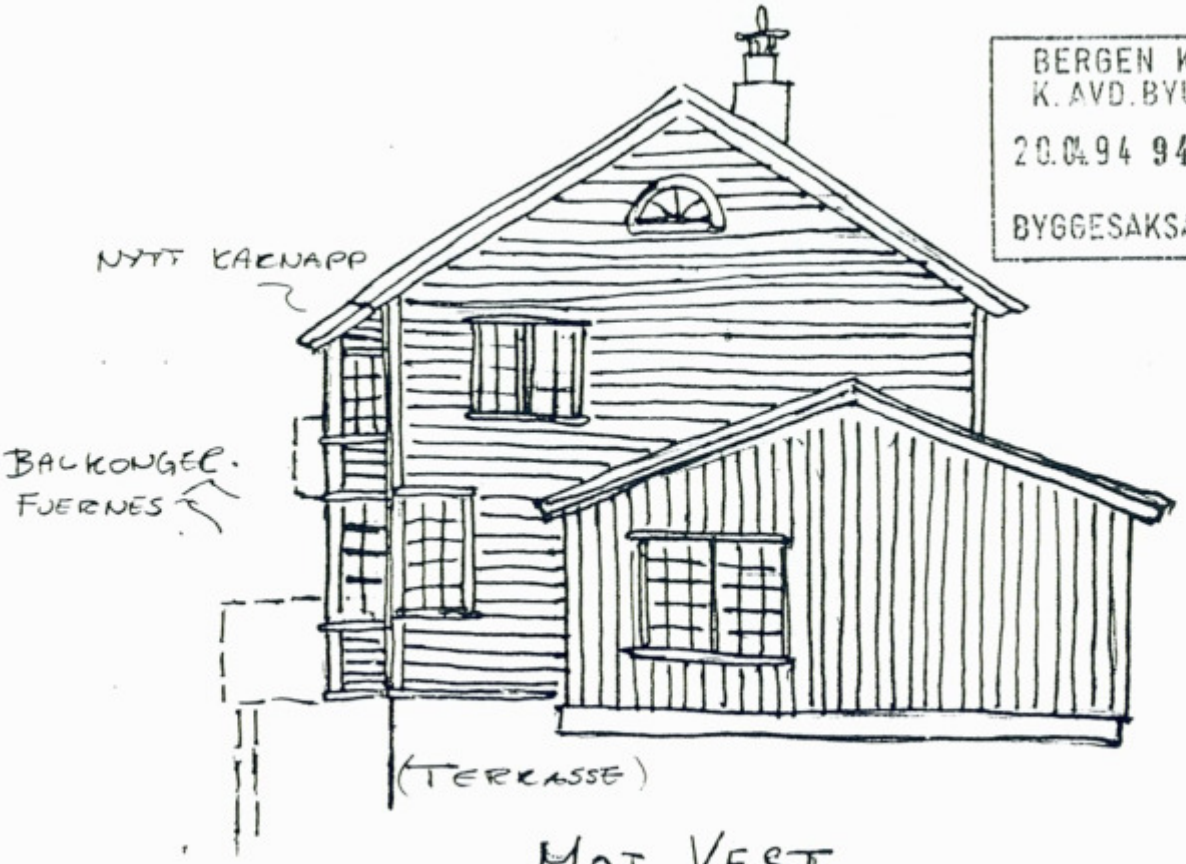


SNIT A. A.

Kgl. Bygn. 1911

TEGNING 18.04.1994

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
20.04.94 945232
BYGGESAKSAVDELINGEN



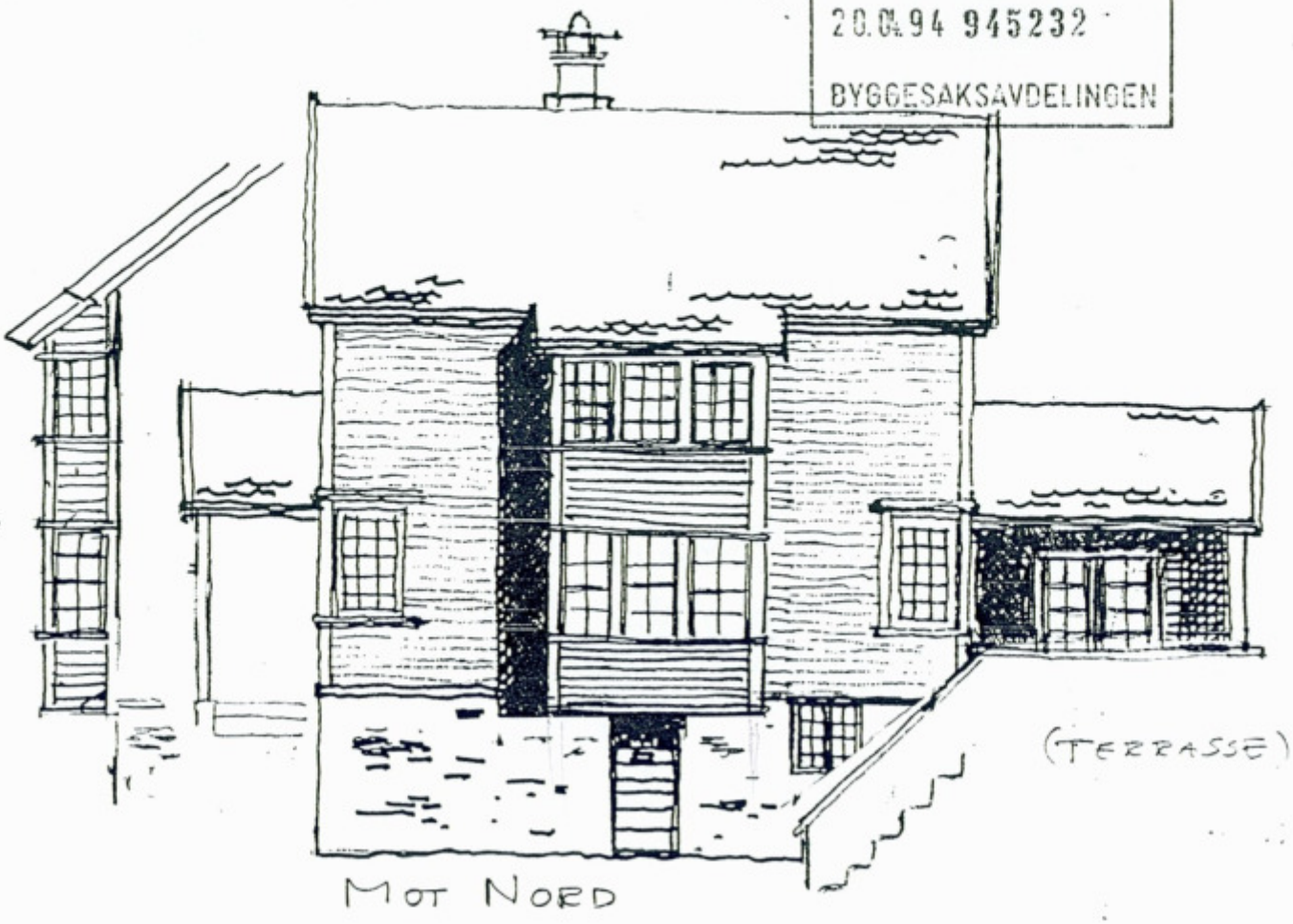
MOT VEST



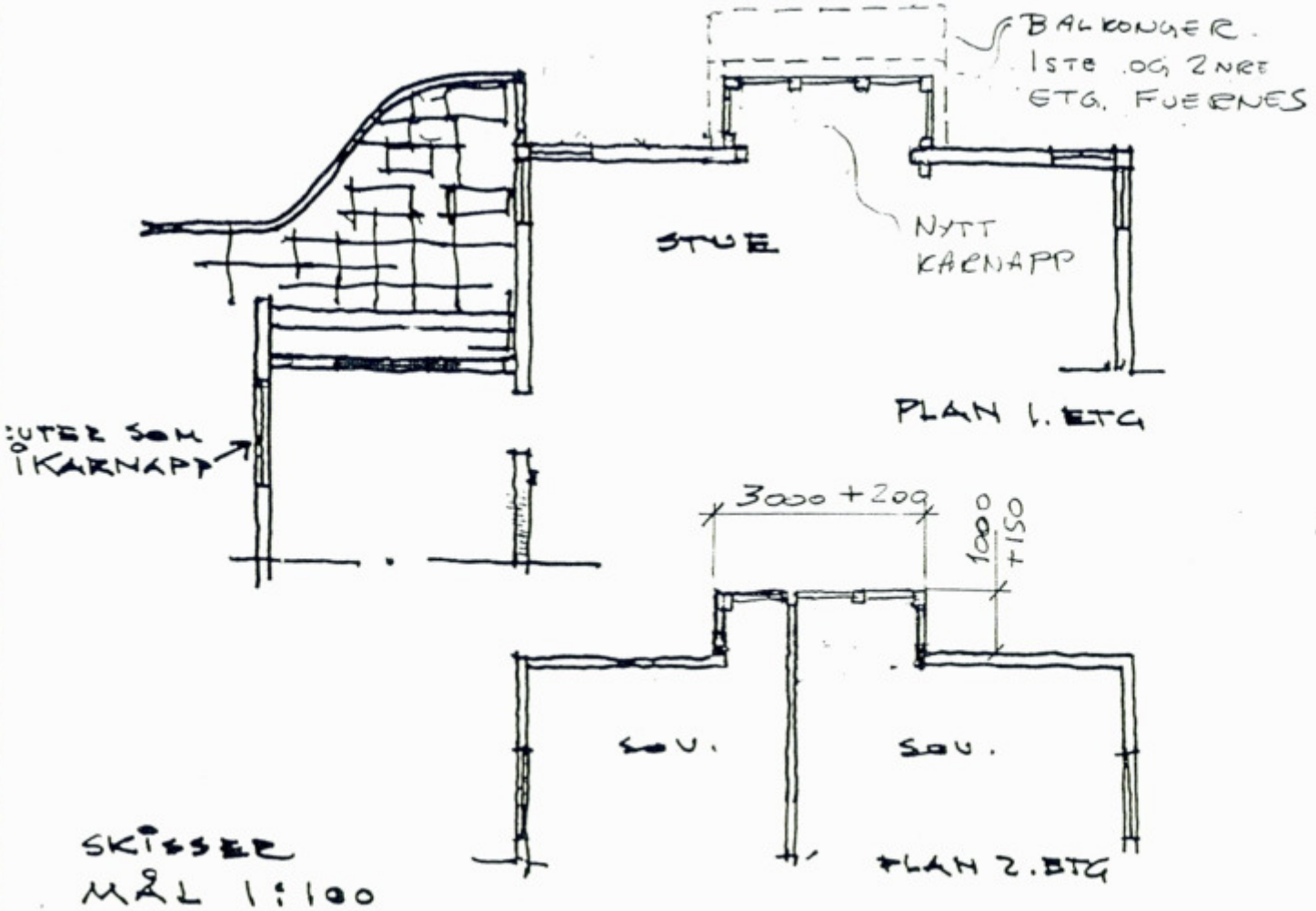
MOT SYD

SKISSER
MÅL 1:100

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
20.04.94 945232
BYGGESAKSAVDELINGEN



MOT NORD



SKISSER
MÅL 1:100

FERDIGATTEST
BOLIGHUS 29.10.1928

Anm. nr. 65/1928

BYGNINGSANMELDELSE

Fortegnelse over bilag 4

1) 4 Perlutun
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)

Angaaende Beboelseshus

Gaards-nr. 41 Bruks-nr. ~~35~~ 286

Bygherre Anna Thorvaldsd Nilsen
Hop

Anmelder Ark. Wiehmann Rohn
Hop.

Ansvarshavende jo — jo

Indleveret 29/10 - 1928

Færdigattest 16/4 - 1929

Anm. nr. 65 Gaards-nr. 41 Bruks-nr. ~~35~~ 286

FERDIGATTEST KAI/ BRYGGE OG MOLOER 2014

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Byggmester Skaatun as
Haugane
5212 SØFTELAND

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200716302/16 GMKR	EBYGG–5210	031214

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 41 Bnr 288
Tiltakets adresse	:	Frants Beyers Veg 31
Tiltakets art	:	Anlegging kaier / brygger og moloer
Tiltakshaver	:	Hans Jørgen Mæland

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 27.11.2014, med tilleggsdokumentasjon mottatt 3.12.2014.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200716302.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6998

og e-postadresse: Glenn.Kristensen@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Glenn M. Kristensen - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

Hans Jørgen Mæland, Frants Beyers vei 31, 5232 PARADIS

FERDIGATTEST TILBYGG 08.06.1964

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Byggemelding nr.: 286/64
Løpenummer: 196/65

Gjenpart

FERDIGATTEST

Hop G.nr. 41 B.nr. 288

Arbeidets art : tilbygg til enebolig

Byggherre : Bjørn Mowinckel Nilsen

Byggemelder : arkitekt Rolf Rohde

Ansvarshavende :

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Nesttun, den 27. september 1965.

J. Å

Bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedkommende i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Rekvisitasalg 3-62

FERDIGATTEST
GARASJE 22.11.1938

Anm. nr. 96-1934.

BYGNINGSANMELDELSE

Fortegnelse over bilag

1) "Eiriksrum"
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)

Angaaende Garage.

Gaards-nr. 41 Bruks-nr. 288

Bygherre Hugo Mowinckel Nilsen Hop.

Anmelder 〃 〃 〃 〃

Ansvarshavende 〃 〃 〃 〃

Indleveret 22-11-1934.

Færdigattest 19-2-1935

Anm. nr. 96-1934 Gaards-nr. 41 Bruks-nr. 288.

PLANKART OG PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/288/0/0
Utlistet 07. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259357788	Grunneiendom	0	Ja	1 001,7 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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
7040000	30	FANA. DEL AV GNR 41, HOPSNESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.06.1987	190002114	98,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7040000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	97,5 %
7040000	199 - Annet byggeområde	0,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,6 %
65270000	1 - Nåværende	6800 - Kombinerte formål	Kombinerte formål i sjø & vassdrag	KO	0,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Komponisthjemmene	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	97,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	98,9 %
15700000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	1,1 %
15700000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7040001	31	FANA. GNR 41 BNR 149-155, HOPSNESET, DELING	3	190611182
7040006	31	FANA. GNR 41 BNR 302, HOPSNESET	3	190070031

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/478	139478045-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	29.07.2020	202017866
41/1148	300075834-3	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.07.2024	202412817
41/302	139476425-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	19.03.2024	202313563
41/302	13971641-1	Tilbygg	Naust båthus sjøbu	Igangsettingstillatelse	21.02.2024	202313350

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 07. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

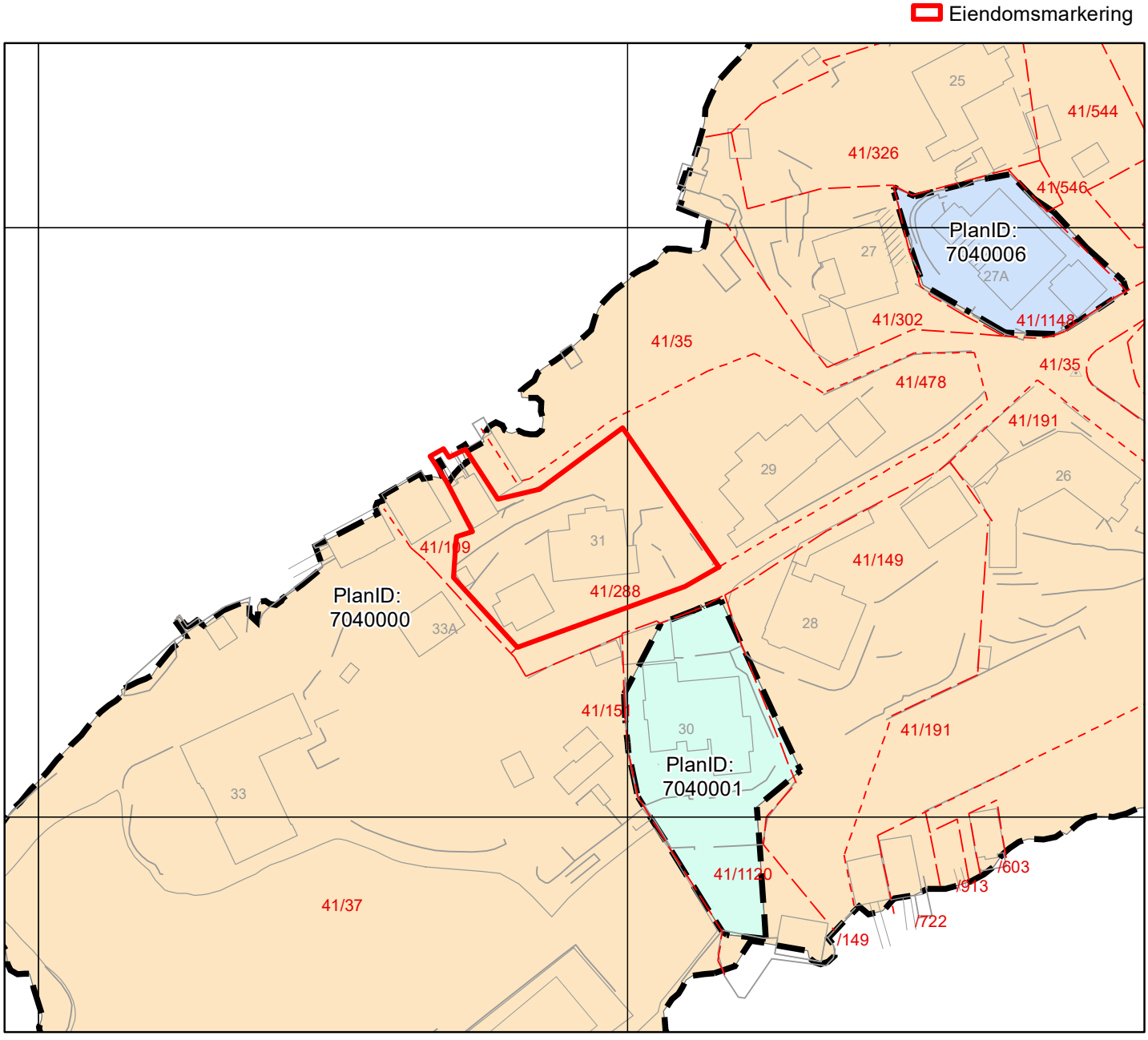
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/288/0/0
Dato: 07.07.2025 Adresse: Frants Beyers veg 31

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:
7040000



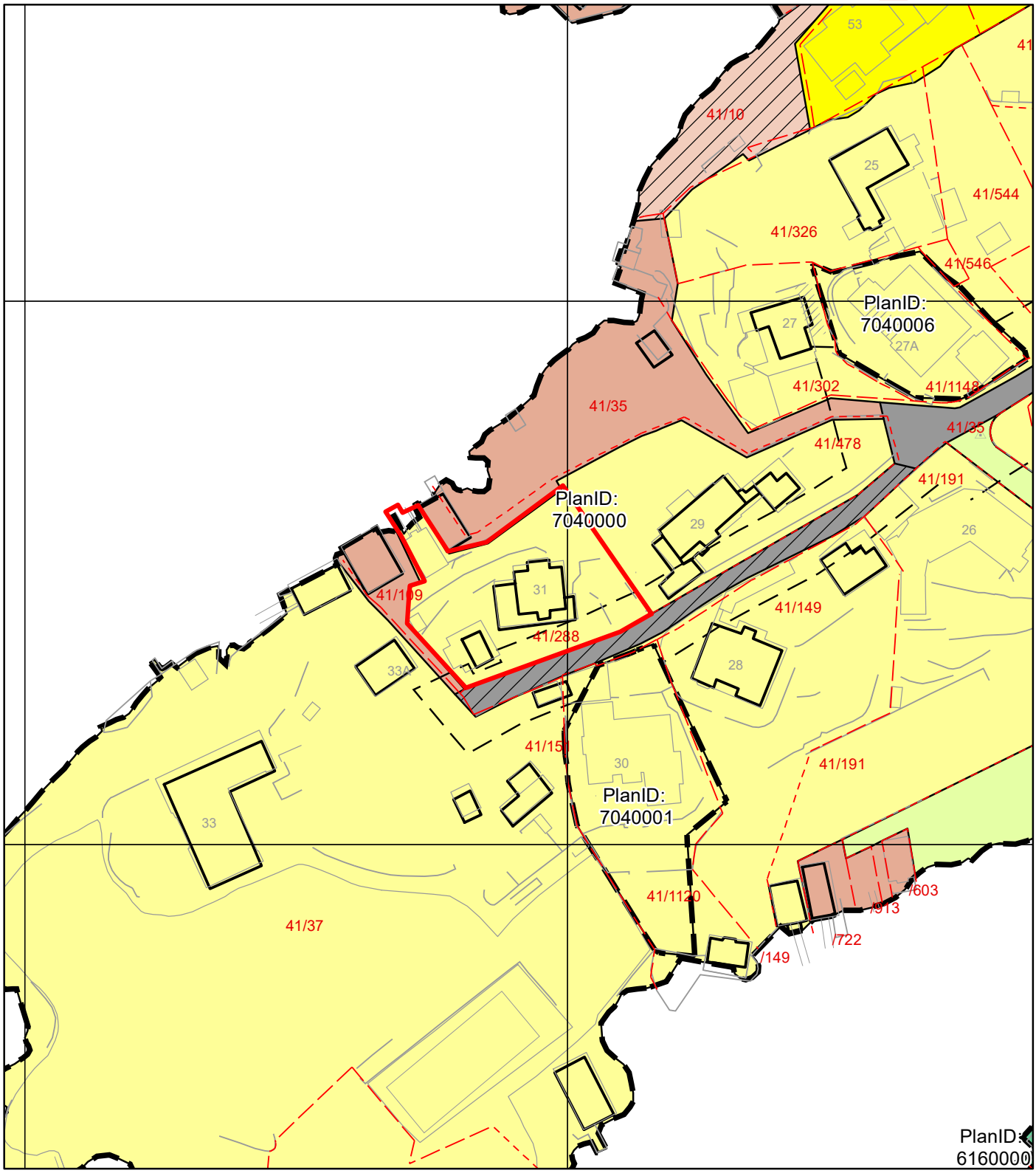
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/288/0/0
Dato: 07.07.2025 Adresse: Frants Beyers veg 31

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Annet byggeområde

Annet landbruksområde

Kjørevei

Felles avkjørsel

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1690 - Annet uteoppholdsareal

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.07.2025

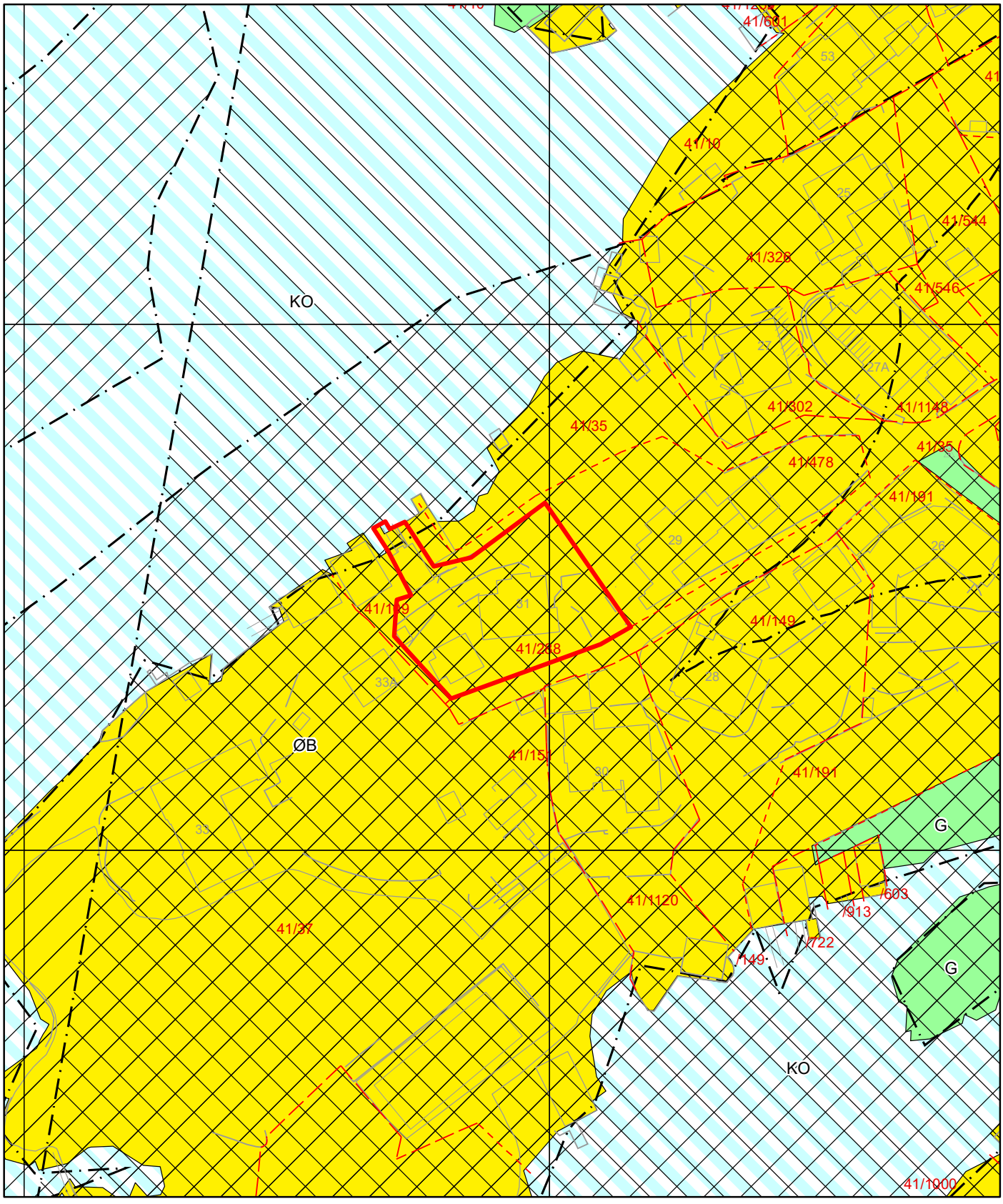
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/288/0/0
Adresse: Frants Beyers veg 31

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø


Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

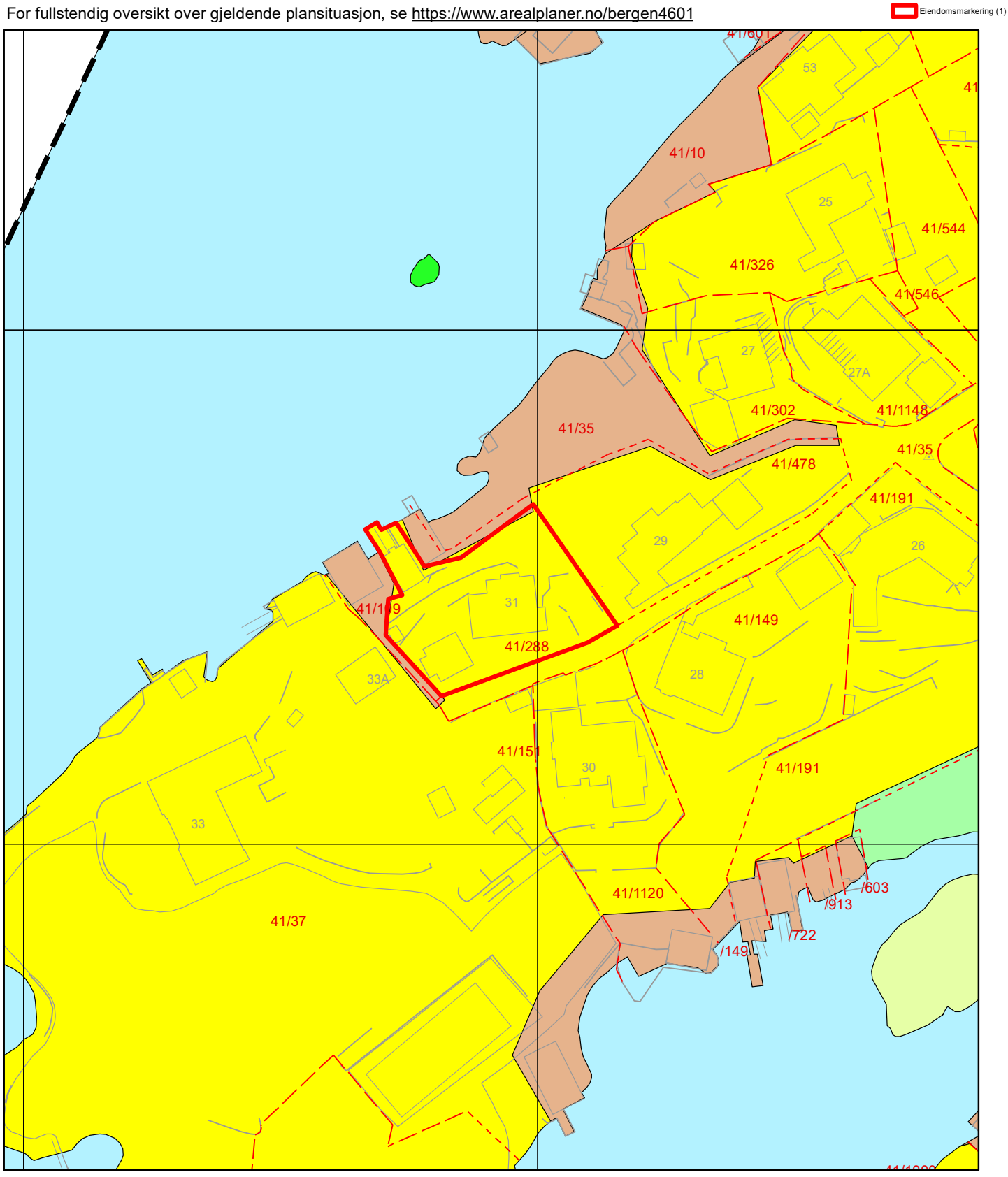
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.07.2025

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/288/0/0
Adresse: Frants Beyers veg 31

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan

Kommunedelplangrense

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Annet byggeområde (N)
- LNF-område (N)
- Vannareal for alment friluftsliv (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Frants Beyers veg 31
Gnr. 41 Bnr. 288 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0411

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 49 64 86

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater