PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

STRAUMESVINGEN 63

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger og attester

Planinformasjon og plankart

Basiskart

Tinglyst dokument

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EDVARDSEN TAKST

Tomannsbolig

Garasje

Straumesvingen 63, 5151
STRAUMSGREND

BERGEN kommune

gnr. 21, bnr. 916

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10147-1662 **Eiendomsverdi ref nr:** IK1448

Foretak: Edvardsen Takst AS **Takstingeniør:** Frode Støldal Edvardsen

EDVARDSEN TAKST

MESTER

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.

Edvardsen Takst AS

Edvardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edvardsen.
Foretaket er stiftet i 2012 og er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regelverk. Det stilles høye
krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk.
Alle NT´s medlemmer gjennomgår årlig obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edvardsen er utdannet, tømrer, byggmester og takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et
godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Frode Støldal Edvardsen

frode@edvardsentakst.no

401 00 642

Norsk takst

EDVARDSEN 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.

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:
Del av tomannsbolig med frittliggende garasje.
Bygget er oppført i 1969 og har gjennomgått oppussing i senere tid.

Boligen en del oppgraderinger i senere tid.
Generelt har overflater og innredninger en del bruksslitasje, samt stedvis skader.
Varierende alder og slitasjegrad på vinduer og dører.
Utvendig er det vesentlig behov for vedlikehold og oppgradering.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i 1969
Bygningen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskriftert av 1949 (referansenivået for bygningen).

Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Bygningen ble bygget i 1969 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin
levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille
dagens krav.
Det presiseres at ved eldre bygninger som denne må det påregnes fare for fuktvandring i gulv og
mur mot tilstøtende masser.
Det var i oppføringsperioden ikke vanlig byggeskikk å sikre fukt fra tilstøtende masser slik vi gjør
i dag.
Det gjøres oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrigter av 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Saltak av sperrekonstruksjon med pulttak.
Taket er tekket med takpapp.

Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp er antatt fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende/stående kledning.
Deler av fasaden under stuevinduer har utvendig blikkplater av ukjent type.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer med koblet glass i trekarmer. (Originale vinduer).
Vinduer med isolert glass i karmer av PVC.

Ytterdør i malt utførelse, sidefelt og isolerglass. Yale dørvrider.
Malt terrassedør med isolert glass i karmer av PVC.
Malt ytterdør i u-etg.

Balkong på 4 m2. Adkomst fra stue/kjøkken.
Trekonstruksjon med sinktekking.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Parkett, fliser og laminat.
Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.
Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Bygningen har etasjeskille i tre.

Pusset teglsteinspipe med ildsted i stuen.

Boligen har underetasje med grunnmur mot tilstøtende masser i flere rom.
Det er utført hulltaking og fuktmåling i påforet vegg mot gunnmur.
Ingen unormale fuktverdier ble registrert under befaring.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren har takhøyde hvor man kan stedvis gå.
Utvendig adkomst til kjelleren.
Det er gode lagringsmuligheter.

Innvendig trapp av tre. Håndløper og rekkverk.

VÅTROM Gå til side

U-etg:
Bad/vaskerom av nyere dato.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Ukjent alder.
Bad/vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med toalett, dusj og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin og blandebatteri for skyllekar.
Mekanisk avtrekkventil.

U-etg:
Vaskerom/Wc
Våtrommet er av ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Vaskerom/Wc med fliser på gulv og malte plater på vegger.
Innredet med toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksventil.
Rommet tilfredsstiller ikke krav til tettet og har behov for renovering.

1 etg:
Bad av nyere dato.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent alder.
Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dobbel dusj, badekar og dobbel servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN Gå til side

Hybelkjøkken med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning (hoveddel) med benkeplate av heltre, nedfelt servant, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom oppført med fliser på gulv og malte plater på vegger.
Innredet med vegghengt toalett og servant med innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken i hoveddel.

Varmtvannsbereder på 200 liter.
Nyere bereder.

Varmtvannsbereder på ca 98 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling og betong mot fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Grunnmur av pusset betong/sparsteinsmur.

Utvendige forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Det er oljetank av ukjent type. Det er ukjent om denne er sanert.

Nedsiden av eiendommen består av bratt skråning som er delvis opparbeidet med natursteinsmurer.
Betongtrapper langs boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Hovedpunkter for avvik fra tegninger:
Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
F.eks justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, statikk etc.

- Det er endret planløsning i 1 etg. Bl.a er vaskerom innredet som soverom og bad er flyttet.
- Det er opplyst at det nylig er søkt bruksendring for u-etg og at dette når er godkjent. Det er kjøkken i u-etg dette er ikke medtatt i bruksendringen og fremstår som avvik.

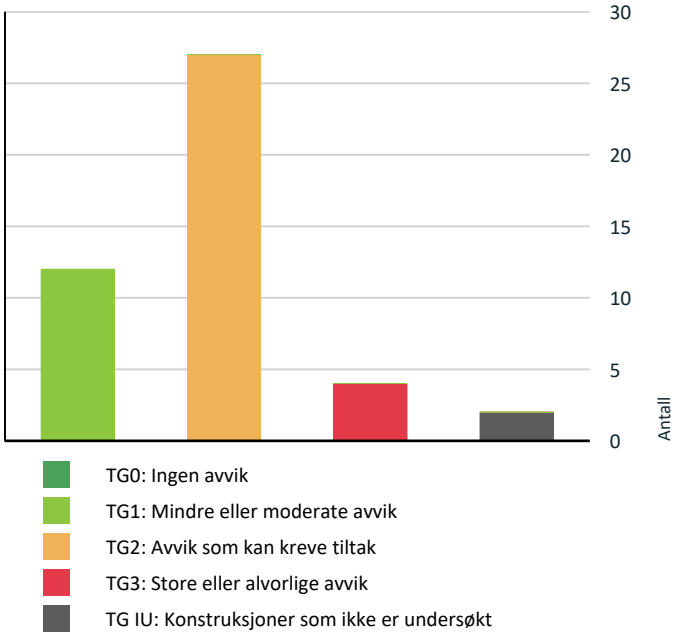
Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

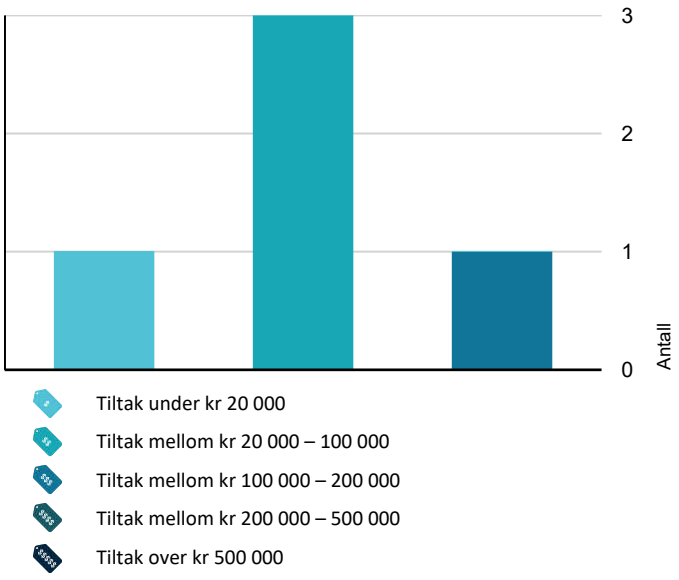
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Betongdekket over utv bod	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U-etg > Vaskerom/Wc > Generell	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > U-etg > Vaskerom/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > U-etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U-etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Boligen har en behov for en del oppgradering. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp.
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå/takvinduer pga. HMS hensyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må forventes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader i taktekking ut ifra begrenset kontroll fra bakkeplan.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp er antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis noe ujevnheter og midlertidige løsninger for sammenføying av nedløp enkelte steder.
Rennenedløp i front er avsluttet uten tilkobling mot u-etg.

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.

Noe vedlikehold og utbedring er påregnelig.
Nedløp må ferdigstilles.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og liggende/stående kledning.
Deler av fasaden under stuevinduer har utvendig blikkplater av ukjent type.

Merk:
Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert en del råte i kledning, listverk, vindskier og isbord.
Finerplater mellom vinduer i front har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- 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.

Skadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet kledning under vindu og mot pipe. Råteskadet vindski og isbord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperrekonstruksjon med pulttak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer med koblet glass i trekarmer. (Originale vinduer).
Vinduer med isolert glass i karmer av PVC.

Flere nyere vinduer i 1 etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

- Vindu av PVC mot grunnmur er ikke ferdigstilt. Vinduet er ikke tett mot grunnmur. Synlig byggskum.
- Eldre vinduer på slutten av forventet levetid. Eldre vinduer har høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Vindu mot grunnmur må utbedres.
- Pga alder/slitasje på eldre vinduer må det påregnes løpende utskiftning av vinduer.



PVC vindu. Uferdig tetting og omramming.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, sidefelt og isolerglass. Yale dørvrider.
Malt terrassedør med isolert glass i karmer av PVC.
Malt ytterdør i u-etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har i hovedsak alminnelig slitasjegrad ut ifra alder.
Hoveddør har noe skadet overflater.
Terrassedør mot balkong har ikke tilstrekkelig tetting under terskel. Synlig byggskum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsbehov.
Hoveddør har behov for utbedring for å kunne fjerne avviket.
Det må etableres tilstrekkelig tetting under terrassedøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 4 m2. Adkomst fra stue/kjøkken.
Trekonstruksjon med sinktekking.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konstruksjonen er lukket under tekkingen. Begrenset kontrollmulighet av eventuelle lekkasjer.
Avrenneing fra balkongen virker tilfredsstillende, men det kunne med fordel vært mer helling bort fra yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 3 Betongdekket over utv bod

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongdekket over utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Begrenset kontrollmulighet av overflater grunnet mye løsøre samt at dekket er delvis belagt med tremmer.
Eldre konstruksjon med slitasje. Det er ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vesentlig behov for oppgradering.
Det må etableres rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Parkett, fliser og laminat.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Nytt i stuen, og i stuen og soverommet i hybelen.

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

- Bom (hulrom) i enkelte fliser.
- Stedvis riss og løs sparkel. Dette gjelder særlig mot hjørner v/vinduer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille i tre.

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.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset teglsteinspipe med ildsted i stuen.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler tilknyttet ildsted.
Det refereres videre til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje med grunnmur mot tilstøtende masser i flere rom.
Det er utført hulltaking og fuktmåling i påforet vegg mot gunnmur.
Ingen unormale fuktverdier ble registrert under befaring.

Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt. fukt i konstruksjone. Det er ingen garanti for tilsvarende resultat i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vær oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng hvor grunnmur har begrenset utvendig fuktsikring, regnes som risikokonstruksjon og har forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll av konstruksjonen.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren har takhøyde hvor man kan stedvis gå.

Utvendig adkomst til kjelleren.
Det er gode lagringsmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleren fremstod tørr under befaring men ettersom det er åpent fjell vil det være fare for fuktinnsig.
Kjelleren har begrenset kontroll grunnet mye inventar/løsøre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll av bygningsdelen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre. Håndløper og rekkverk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

U-ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom av nyere dato.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Ukjent alder.

Bad/vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med toalett, dusj og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin og blandebatteri for skyllekar.
Mekanisk avtrekkventil.

U-ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

U-ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert at fall mot sluk ikke er iht. minstekrav på oppføringstidspunkt, men det er fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

U-ETG > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Vannfordelerskap er montert i dusjsone (våtsone). Fare for vanngjennomtrenging i vegg rundt skapet.
- Dusjsone har uheldig plassering nært toalett og servantinnredning. Dusjen fremstår lite funksjonell grunnet plassering.
- Nedsenket kasse over dusjsone er i våtsone. Denne har ikke tilstrekkelig tettesjikt. Våtromssystem eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

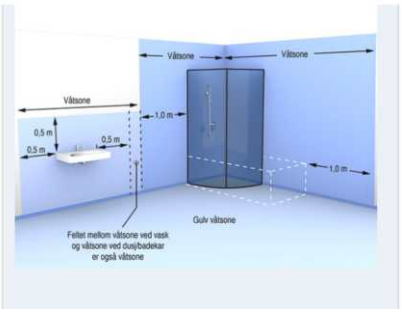
Tilstandsrapport

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







U-ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, dusj og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin og blandebatteri for skyllekar.

U-ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

U-ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kommentar:
På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking er allikevel utført mot rommet.

U-ETG > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er av ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Vaskerom/Wc med fliser på gulv og malte plater på vegger.
Innredet med toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksventil.

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

Rommet har ikke tilstrekkelig tettesjikt og det er ikke gulvfall mot sluk.
Tettesjikt på gulv er bl.a ikke ført opp på vegg. Det er heller ikke etablert tettesjikt på vegger i våtsoner.
Det er plombert uttak til dusjbatteri over sluk. Området har en del fuktmerker og muggsopp mot gulvlist og vegger.
Innredninger har en del skaldr på overflater.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





U-ETG > VASKEROM/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte overstående avvik.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av nyere dato.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Ukjent alder.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dobbel dusj, badekar og dobbel servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert at fall mot sluk ikke er iht. minstekrav på oppføringstidspunkt, men det er fall mot sluk. Dusjsone er nedsenket med lokalt fall.
I hovedsak er gulvfall flatt. Det er ikke oppkant mot dør.
Det er registrert enkelte løse gulvfliser og bom i flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å kartlegge omfang og utbedringsmetoder for løse gulvfliser.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, rennesluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet og det er ikke fremlagt dokumentasjon på prosjektering.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dobbel dusj, badekar og dobbel servant møblement med speil.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

U-ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkken med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

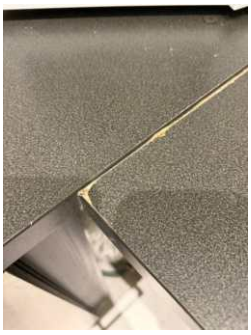
Overflater og innredninger har en del skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring er påregnelig.





U-ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med benkeplate av heltre, nedfelt servant, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kommentar:
Overflater har alminnelig bruksslitasje.
Det mangler front til oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator 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

Beskrivelse

Toalettrom oppført med fliser på gulv og malte plater på vegger.
Innredet med vegghengt toalett og servant med innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjon av nyere vannrør "rør i rør" Det er antatt at hele anlegget består av dette.
Enkelte vannrør i krypkjeller er ikke tilstrekkelig festet.

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap plassert på vaskerom/Wc i hybel.



Vannfordelerskap plassert på bad/vaskerom i u-etg

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Merk:
Det er pumpe i kjeller. Denne er opplyst tilkoblet bad i 1 etasje.
Det er ikke forelagt ytterligere informasjon og derav er denne ikke videre vurdert. Det anbefales å innhente dokumentasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken i hoveddel.

Vurdering av avvik:

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

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter.
Nyere bereder.
Berederen er montert på bad/vaskerom med drenering mot sluk.



TG 2 Varmtvannstank - Hybel

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 98 liter montert under benkeskap i hybelkjøkken.
Noe eldre bereder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeid utført i regi av nåværende eier er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført i regi av nåværende eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

Generell kommentar

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

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand.

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

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



Hoveddel



Hybel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling og betong mot fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pusset betong/sparsteinsmur.

Kun de deler av grunnmur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. Det samme gjelder der hvor det er inventer etc. (Det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Hold bygningsdelen under oppsyn.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendige forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Merk:
Vurdering av utvendig forstøtningsmur gjelder bare mot mot parkeringsareal.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Nedre del av parkeringsområdet har eldre naturstinsmur som har glidd ut.
Ny mur og fundament av betong og betongstein er etablert ca 60 cm innenfor denne. Det er ikke registrert svikt eller setninger i ny mur, men dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og fundamentering av ny mur, er det anbefalt ytterligere kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Eldre natursteinsmur



Ny mur av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I henhold til anbefalinger i SINTEF Byggforsk sin byggforskserie bør terreng rundt bygninger ha fall fra grunnmur på minimum 1:50 for å sikre god drenering. Synlig terrengforhold rundt boligen oppfyller ikke fullt ut denne anbefalingen. Det er likevel registrert fall bort fra grunnmuren, og det ble ikke observert stående vann eller tegn til utilstrekkelig avrenning ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen vesentlige tiltak nødvendig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Ikke videre kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Det er ukjent om denne er sanert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Oljetank i betongkasse under boligen.
Det er ikke forelagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er påregnelig.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Nedsiden av eiendommen består av bratt skråning som er delvis opparbeidet med natursteinsmurer.
Betongtrapper langs boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skråningen er bratt og ulendt. Natursteinsmurer er av varierende kvalitet og høyde.
Betongtrapper har varierende standard. Stedvis sprekker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ettersom terrenget er nokså bratt, anbefales det rekkverk mot trapp for å bedre sikkerhet.
Varierende høyde på natursteinsmurer samt nokså bratt terreng. Det anbefales tiltak for å bedre sikkerhet på nedsiden av boligen.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Manglende rekkverk gjelder over betongdekket mot nord.

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard og større skader.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Det er behov for vesentlig oppgradering.

Beskrivelse

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihh til forskrift til Avhendingsloven.

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

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

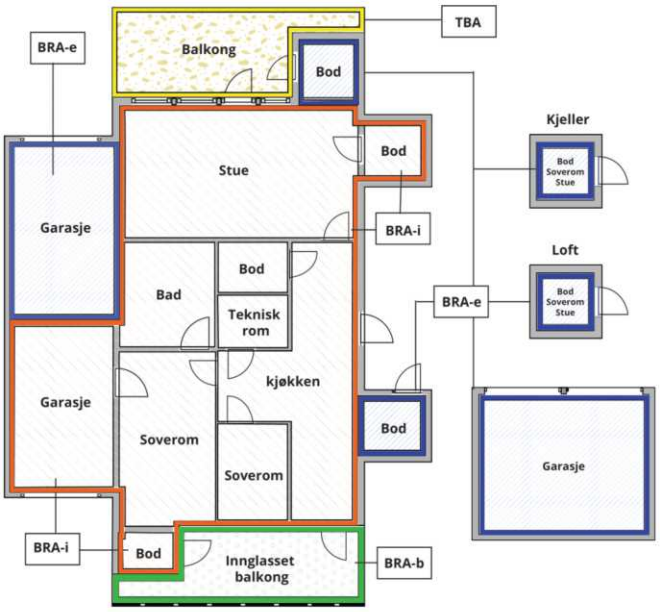
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Krypkjeller					
U-etg	90			90	
1 etasje	96			96	4
SUM	**186**				**4**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom	
U-etg	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue, soverom 4, kjøkken, vaskerom/wc		
1 etasje	Hall m/trapp, soverom, bad, toalettrom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.
Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befarings stidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påforte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.
Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.
Boder og annet areal som er opplyst i rapporten er påvist av eier/rekvirent.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedpunkter for avvik fra tegninger:
Det tas forbehold om mindre endringer som ikke er medtatt i beskrivelsen.
F.eks justert vindu/dørplassering, innvendige vegger, statikk etc.

- Det er endret planløsning i 1 etg. Bl.a er vaskerom innredet som soverom og bad er flyttet.
- Det er opplyst at det nylig er søkt bruksendring for u-etg og at dette når er godkjent. Det er kjøkken i u-etg dette er ikke medtatt i bruksendringen og fremstår som avvik.

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør
	Silje Norvoll Sletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	916		0	561.7 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Straumesvingen 63

Hjemmelshaver

Arefjord Roger Tveit, Sletten Silje Norvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i rolige omgivelser i Straumesvingen med flott utsikt.
Fra eiendommen er det kort vei til bl.a Knappetunnellen, Fyllingsdalen, Sandsli, Kokstad og Bergen lufthavn m.m.
Ca. 10-15 min. å kjøre til sentrum.
Det er også nærhet til skoler og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Om tomten

Skrånet tomt mot øst.
Tomten er opparbeidet med parkeringsareal, forstøtningsmurer, trapper og beleggningstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eier		Eier/rekvirent har gitt generell info om boligen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fremvist under befaring er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	
3	07.04.2026	
4	10.06.2026	

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, brannceller 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 brannteknisk 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.

•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

Opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger er gitt av eier/rekvirent, utover dette er det antagelser fra undertegnende, og kan avvike med faktiske forhold.
Varme, statikk og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav.
Overflater er enkelt kontrollert visuelt, uten bruk av destruktive inngrep. Vurderingen er basert på det som er synlig på befaringstidspunktet. Beskrivelse av type overflater, materialbruk og benyttede produkter er basert på faglig skjønn og antagelser. Det ofte kan være vanskelig å fastslå eksakt produkttype eller oppbygning uten nærmere undersøkelser eller dokumentasjon. Opplysningene må derfor anses som veiledende og ikke nødvendigvis eksakt.
Rekvirent plikter å lese nøye gjennom denne rapporten og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Rapporten må leses i sammenheng med forutsetninger – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning. Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
• Støttemurer
• Skjulte installasjoner
• Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Bygningens planløsning
• Bygningens innredning
• Løsøre som hvitevarer
• Bygningens estetikk og arkitektur
• Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260208
Addresse	Straumesvingen 63		
Postnr.	5151	Sted	STRAUMSGREND
Selgers navn	Silje Norvoll Sletten Arefjord		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Henriette Schaathun

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2014

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nyttbad, vaskerom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

I Boligmappen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totaltrenovert bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenivert bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag i 2026, dette er ordnet og dokumentert

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt rørsystem i hele huset

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se boligmappa

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vært taktekker for å forterke taken noen steder grunnet vann inntregning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fana Blikk

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet gelender på terrasse i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drenering i krypkjeller, er noe fuktig og det må tilpasses hva som er lagret der.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap, lagt nytt ledningsnett. Ekstra sikringskap i utleiedel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Husker ikke

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja- se boligmappa

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Støpt inn oljetank på undersiden av huset. Den er tom.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Endre bod til soverom og nytt bad. Godkjent bruksendring 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulighet for utleie.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Allr rom utenom kjøkken. Se vedlegg

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er rottefeller i nabolaget. Ikke selv sett noen i den tiden vi har bodd i huset

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammel garasje op oppussingsbehuv, evt riving

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksendringer

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Silje Norvoll Sletten Arefjord*

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Herr Ådne Utvik,
Straumesvingen 63,
5064 STRAUMSGREND

LS/GS
Arkiv 503.1

29.9.1977

F E R D I G A T T E S T.

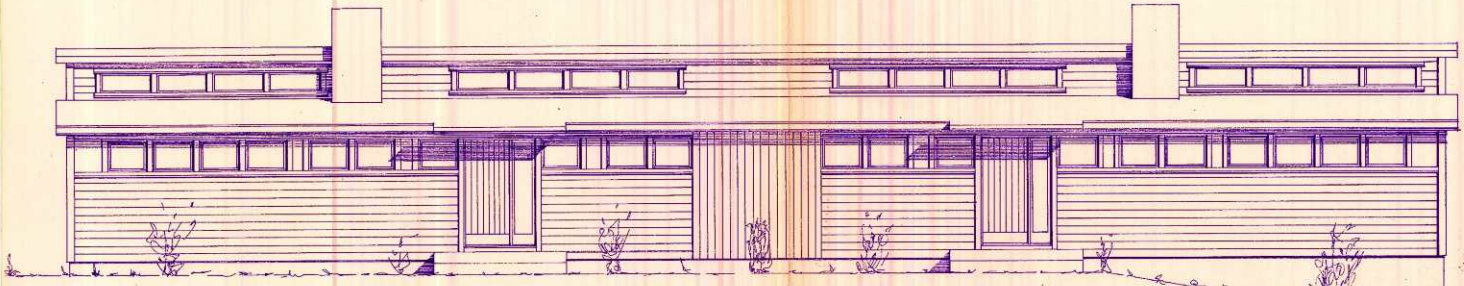
STRAUMESVINGEN 63, FANA, GNR. 21, BNR. 916.

Hermed gis ferdigattest for ovennevnte bygg.

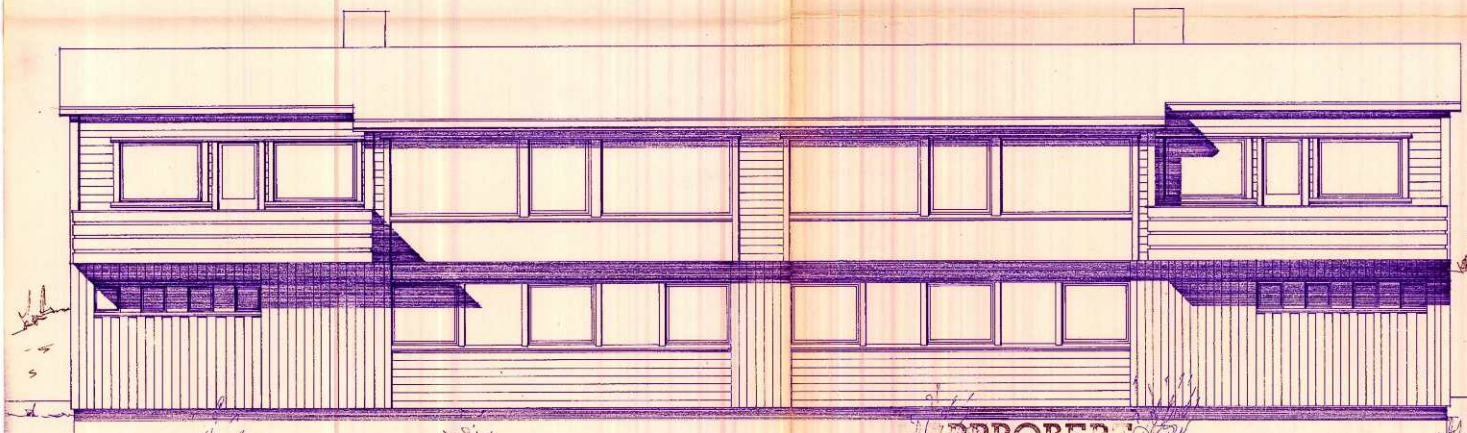
BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

L. Sørstrønen
L. Sørstrønen
bygningskontrollør



FASADE VEST

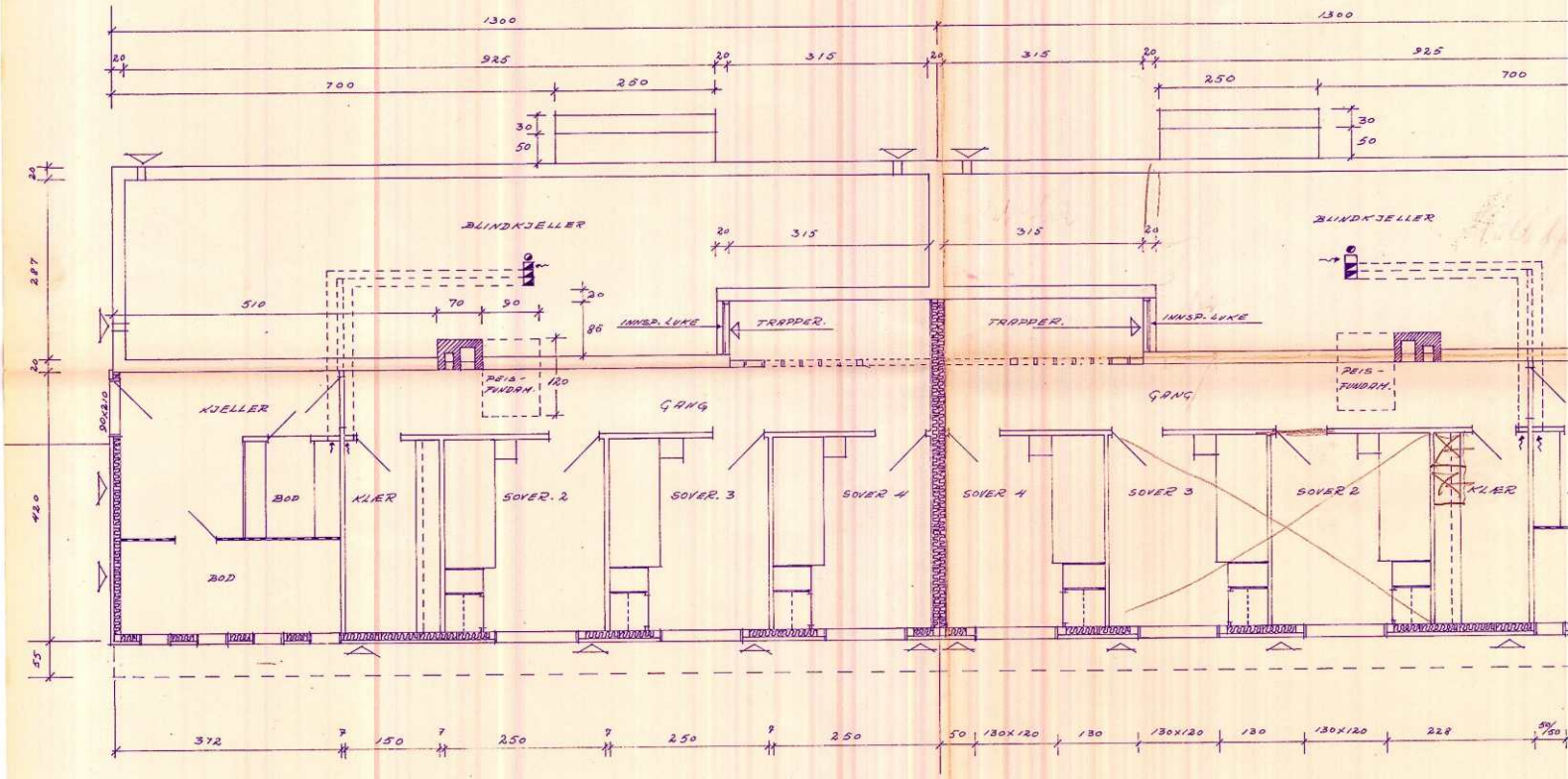


FASADE ØST

Anm.nr. 327 19
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 23. JUL 1968

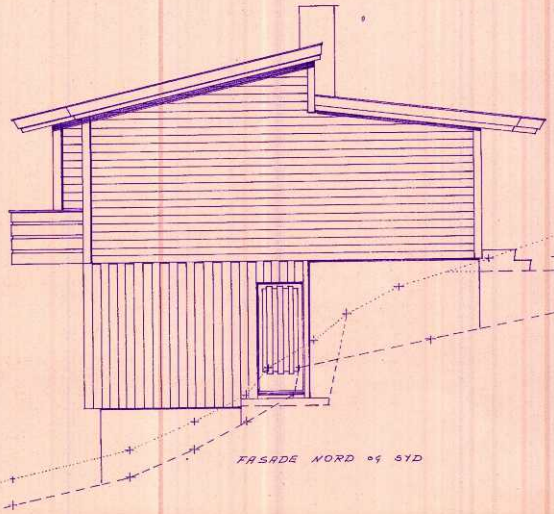
PROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 14/8 19 68
ATTESTERES

TOMANNSBOLIG PÅ STRØNNE GNR. 61, BNR. 12, TOMT NR. 52-55	BL.NR. 10.01-68
BYGM. Ø. NYDAL NESTTUN	
FASADER. HØJ = 1:50 TEGN. 6.6.68	LUDV. M. PROBERT

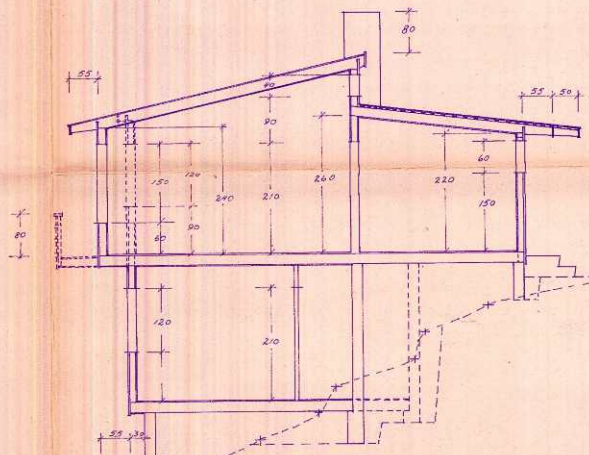


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
MESTTUN, DEN 14/8 1964
ATTESTERES

TOMANNSBOLIG PÅ
GNR. 21, BNR. 12.
BYGGM. Ø. NYDAL
PLAN 1 ETG.



FASADE NORD OG SYD

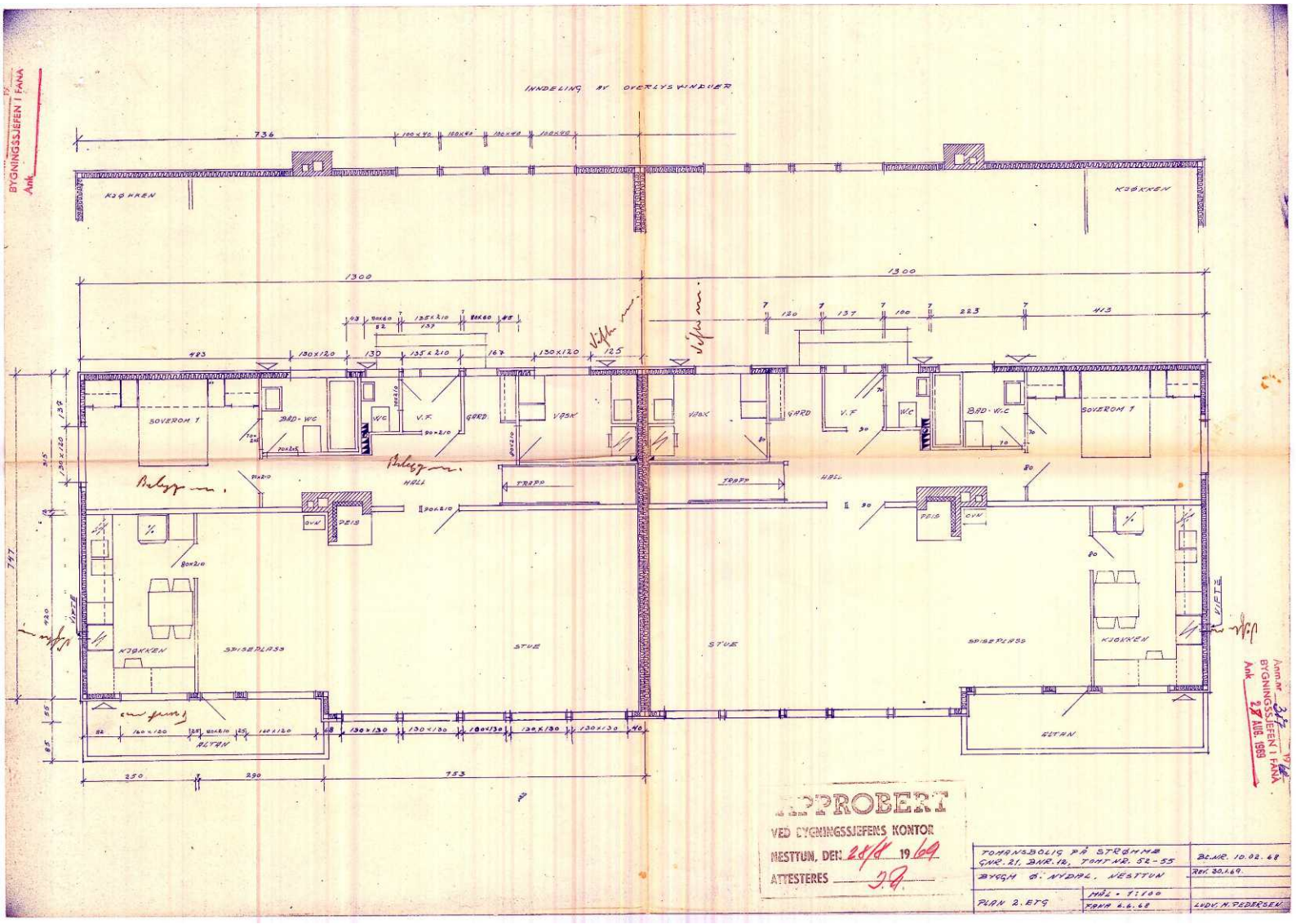


SNITT

Anm.nr. 30-1
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 23. VI. 1968

GODKJENT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BESTTUN, DEN 14/8 1968
PÅ VEGNE AV

TOMANNSBOLIG PÅ STRØNNE GNR. 21, BNR. 12 TOMT NR. 52-55		BL. NR. 10-68
BYGN. Ø. NYDAL, NESTTUN		
GAVLER OG SNITT	MÅL 1:50 FANR 6.6.68	LUDV. M. PEDERSEN

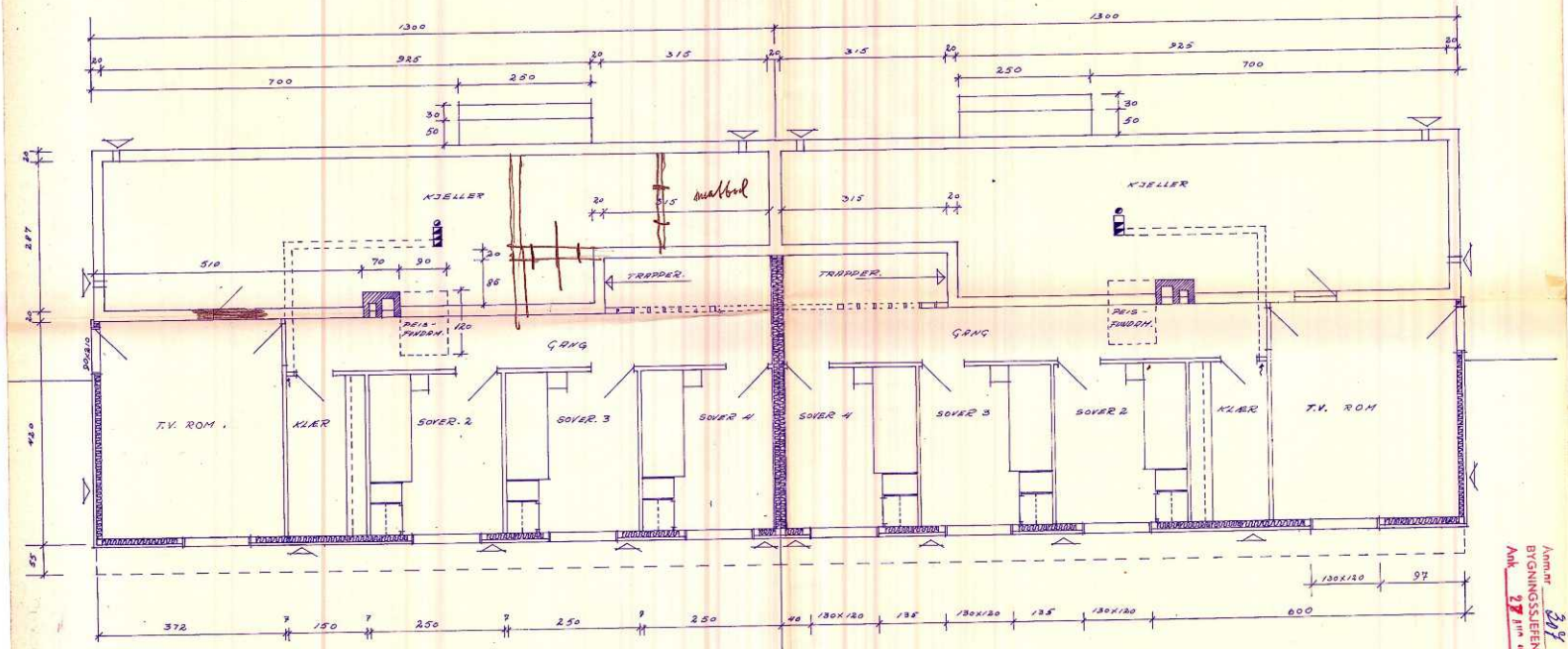


BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank.

Anm.nr. 3
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 27 AUG. 1969

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 28/11 1969
ATTESTERES

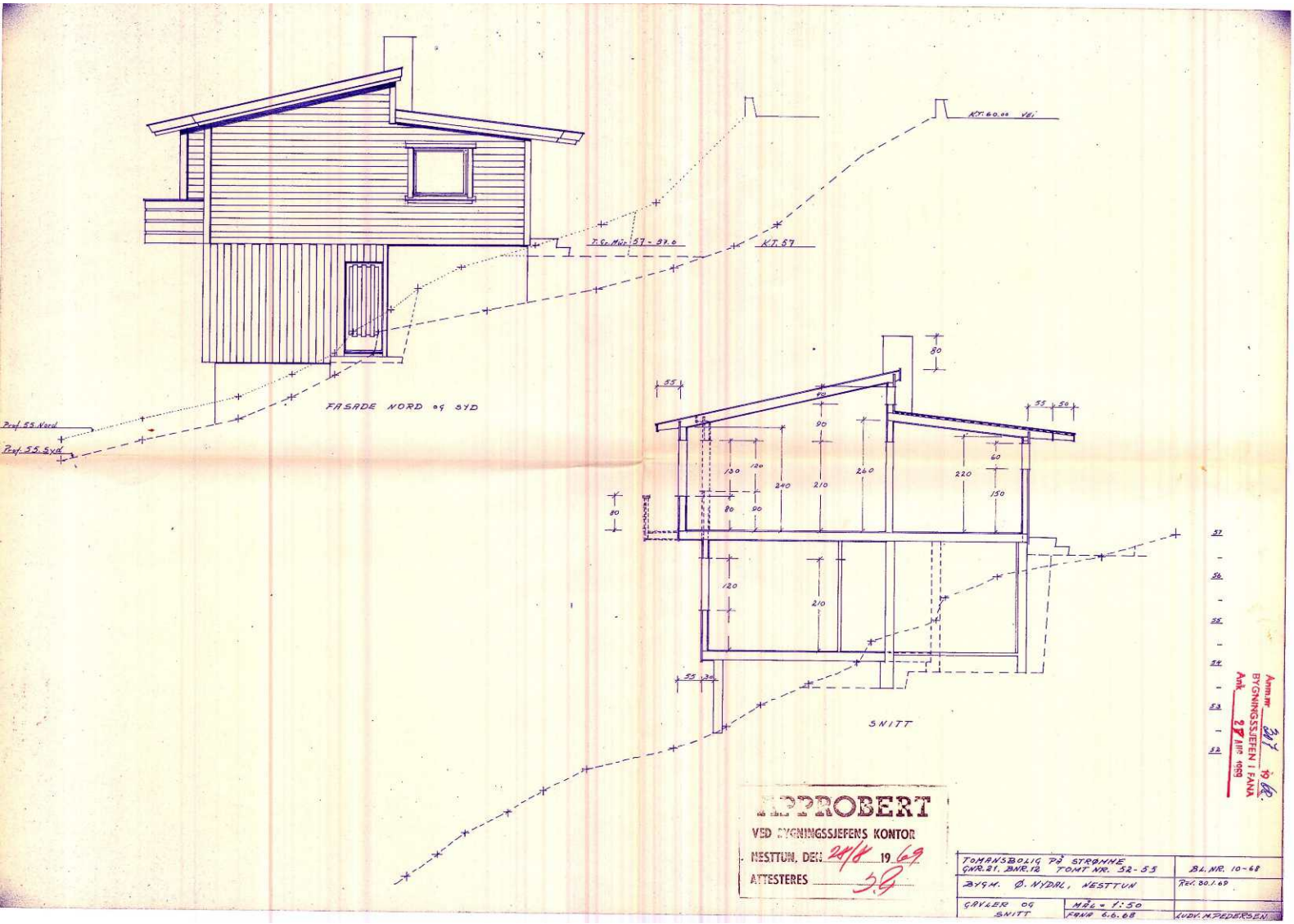
TOMANNSBOLIG PÅ STRØMME GNR. 21, BNR. 12, TOMT NR. 52-55 BYGGM. Ø. NYDAHL. NESTTUN		BE.NR. 10.02.68 Rev. 30.1.69.
PLAN 2. ETG	MÅL: 1:100 TEGN 6.6.68	LUDV. H. PEDERSEN



Anm.nr 227 19 68
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 27 juni 1968

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN: 28/8 1969
ATTESTERES

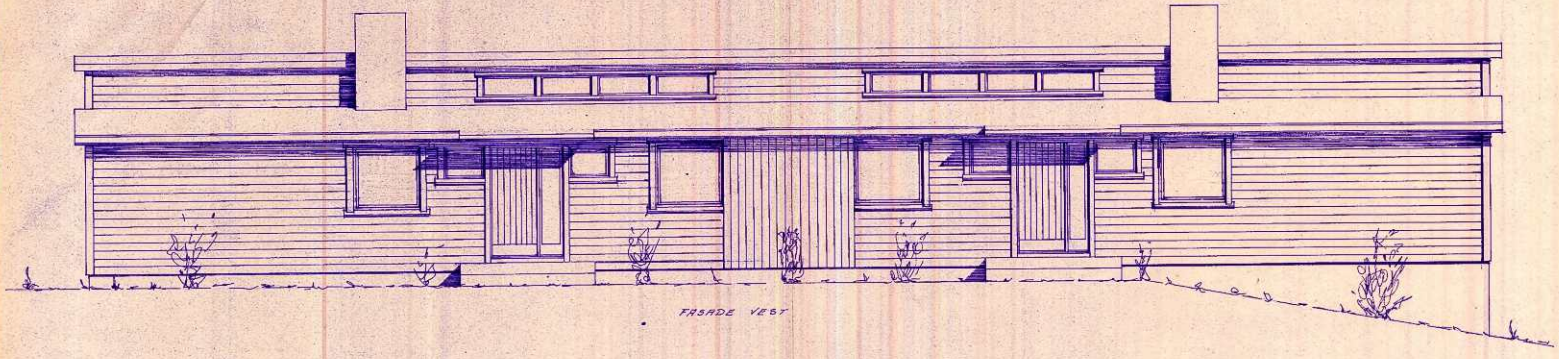
TOMANNSBOLIG PÅ GNR. 21, BNR. 12, TOMT NR. 52-55	DL.NR. 10.03.68
BYGGM. O. NYDAL. NESTTUN	REV. 30.1.69.
PLAN 1 ETG.	M 1:50
	DATO. 6.6.68
	AUDV. M. PEDERSEN



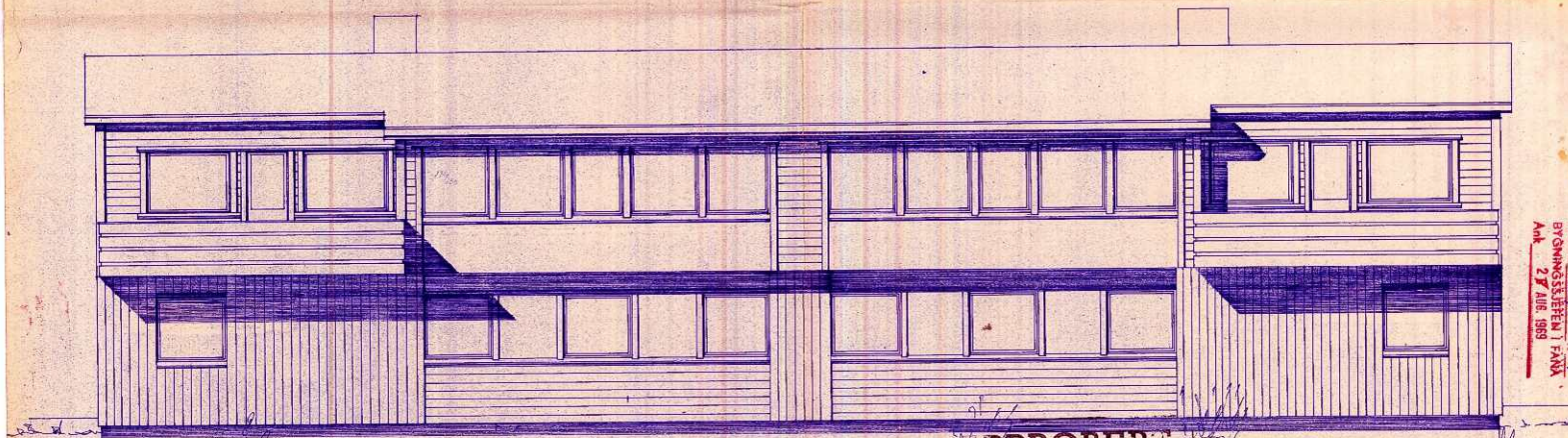
Anm.nr. 317 19 68
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 27 NOV 1969

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 24/11 19 69
ATTESTERES

TOMANSBOLIG PÅ STRØNNE GNR. 21, BNR. 12 TOMT NR. 52-55	BL. NR. 10-68
BYGM. Ø. NYDAL, NESTTUN	Rev. 20.1.69
GAVLER OG SNITT MÅL 1:50 FANØ 6.6.68	AUDV. M. PEDERSEN



FASADE VEST



FASADE ØST

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
NESTTUN, DEN 28/8 1969
ATTESTERES

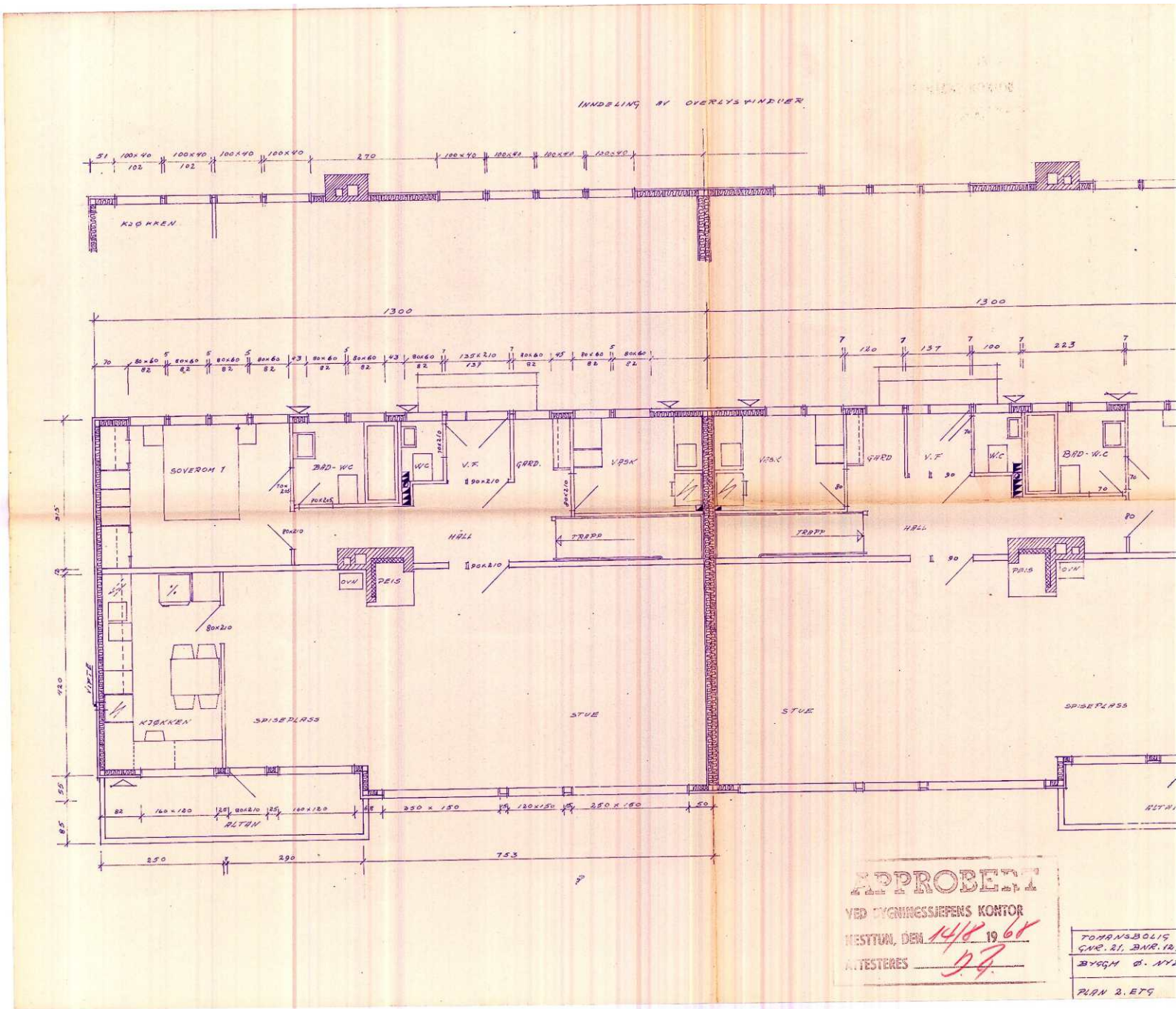
TOMANNSBOLIG PÅ STRØMME
GNR. 21, BNR. 12, TOMT NR. 52-55

BYGM. Ø. NYDAL NESTTUN

FASADER. MÅL: 1:50

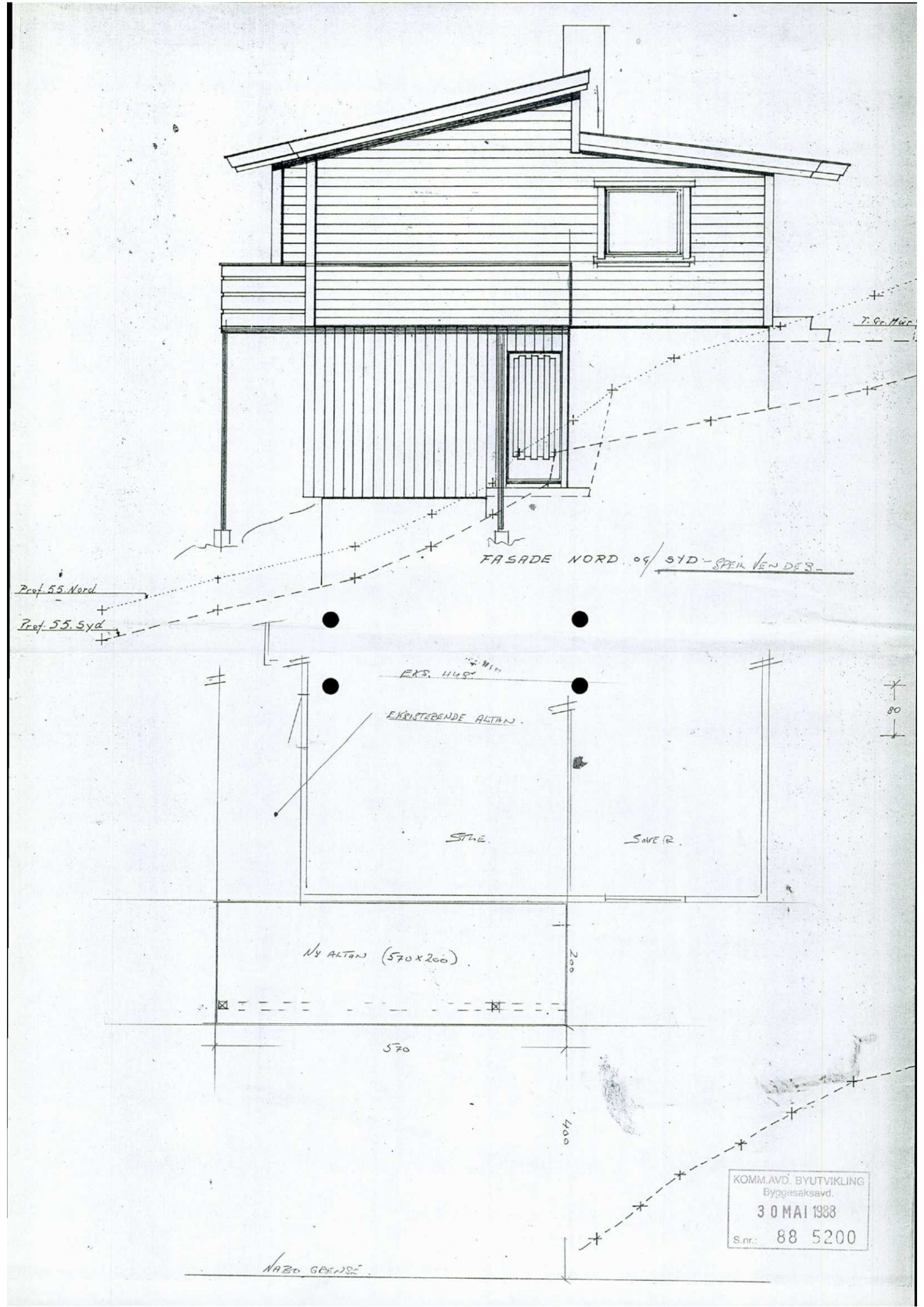
BL.NR. 10.01-68
REV. 30.1.69.

Anm.nr. 10
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank. 28 AUG 1969

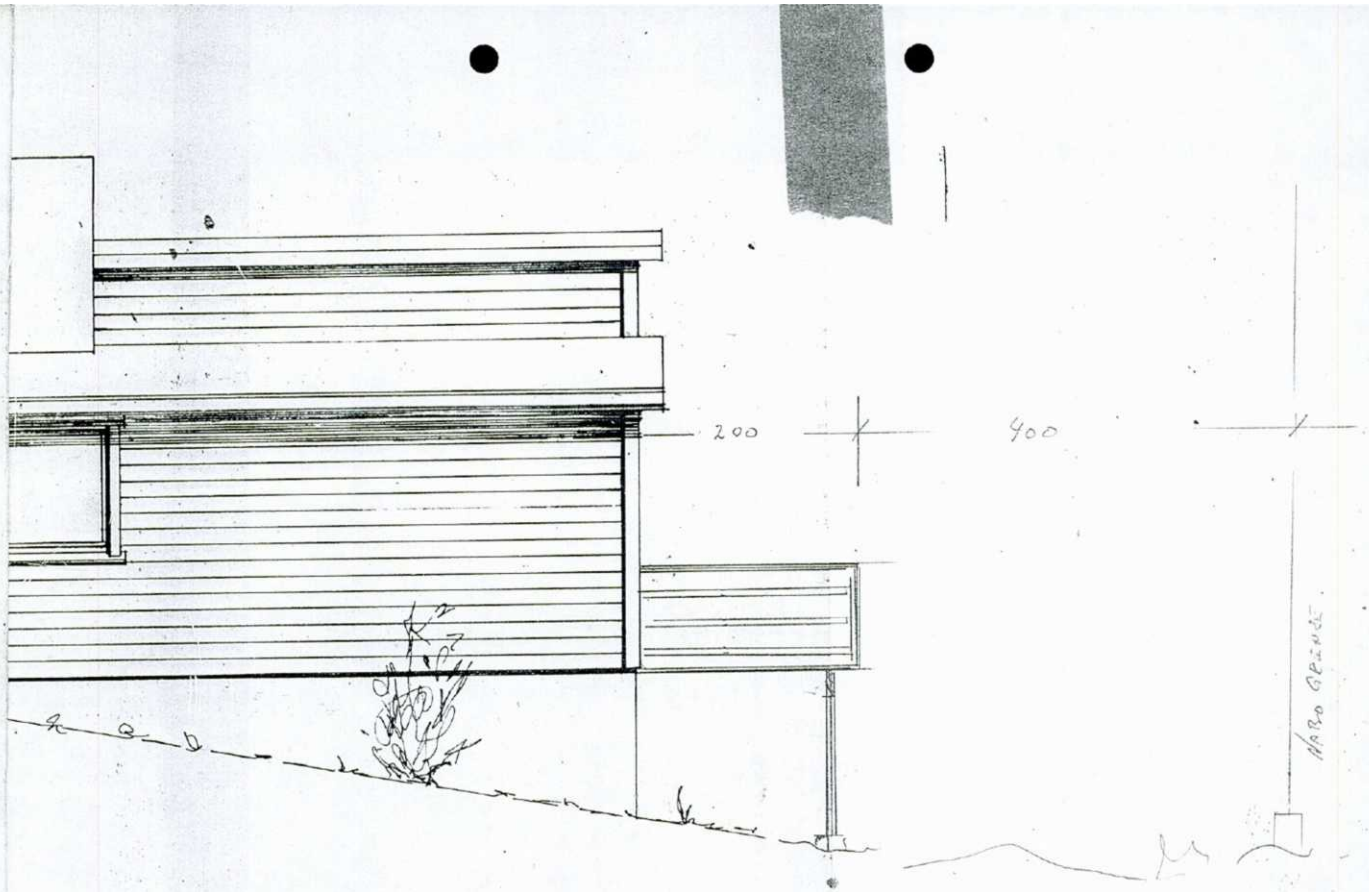


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
TRONDHEIM, DEN 14/6 1968
ATTESTERES

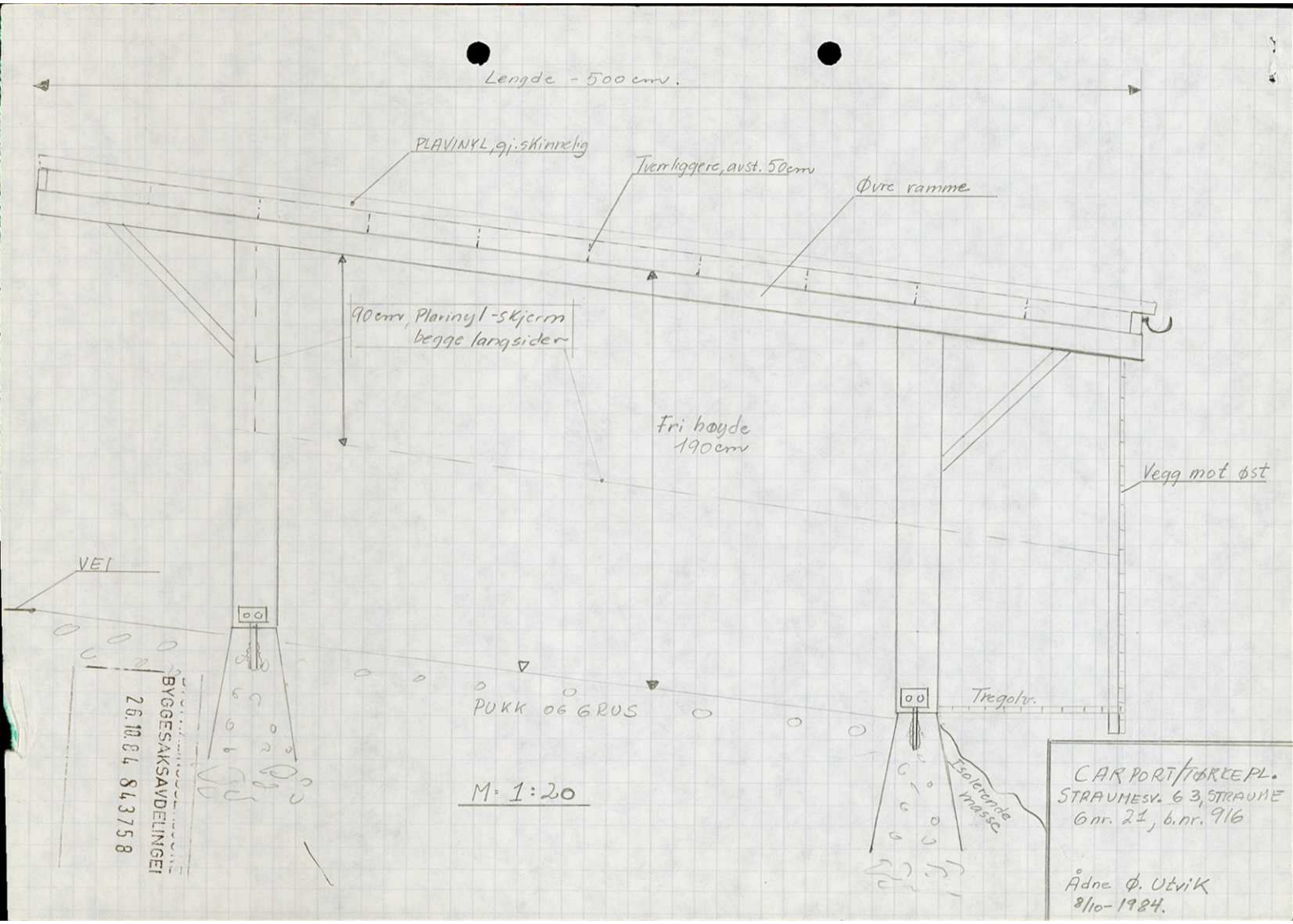
TOMANNSBOLIG
GNR. 21, BNR. 12
BYGGH Ø. NYH
PLAN 2. ETG



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
30 MAI 1988
S.nr.: 88 5200



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
30 MAI 1988
S.nr.: 88 5200

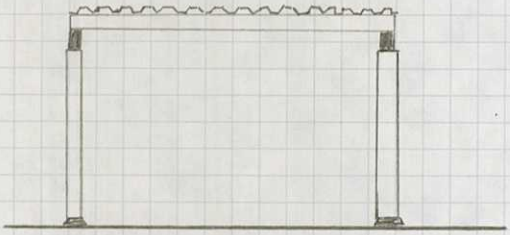


BYGGESAKSAVDELINGEN
26.10.84 843758

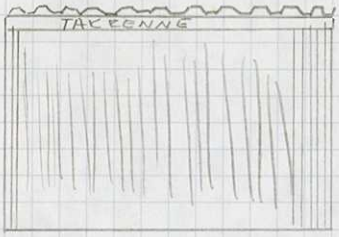
CARPORT/TØRKEPL.
STRAUMESV. 63, STRAUME
Gnr. 21, Bnr. 916

Ådne Ø. Utvik
8/10-1984.

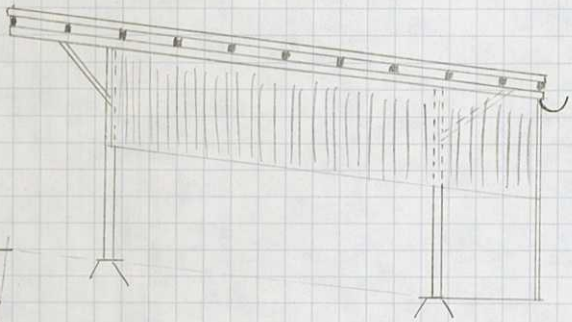
FASADER



MOT ØST.



MOT VEST.



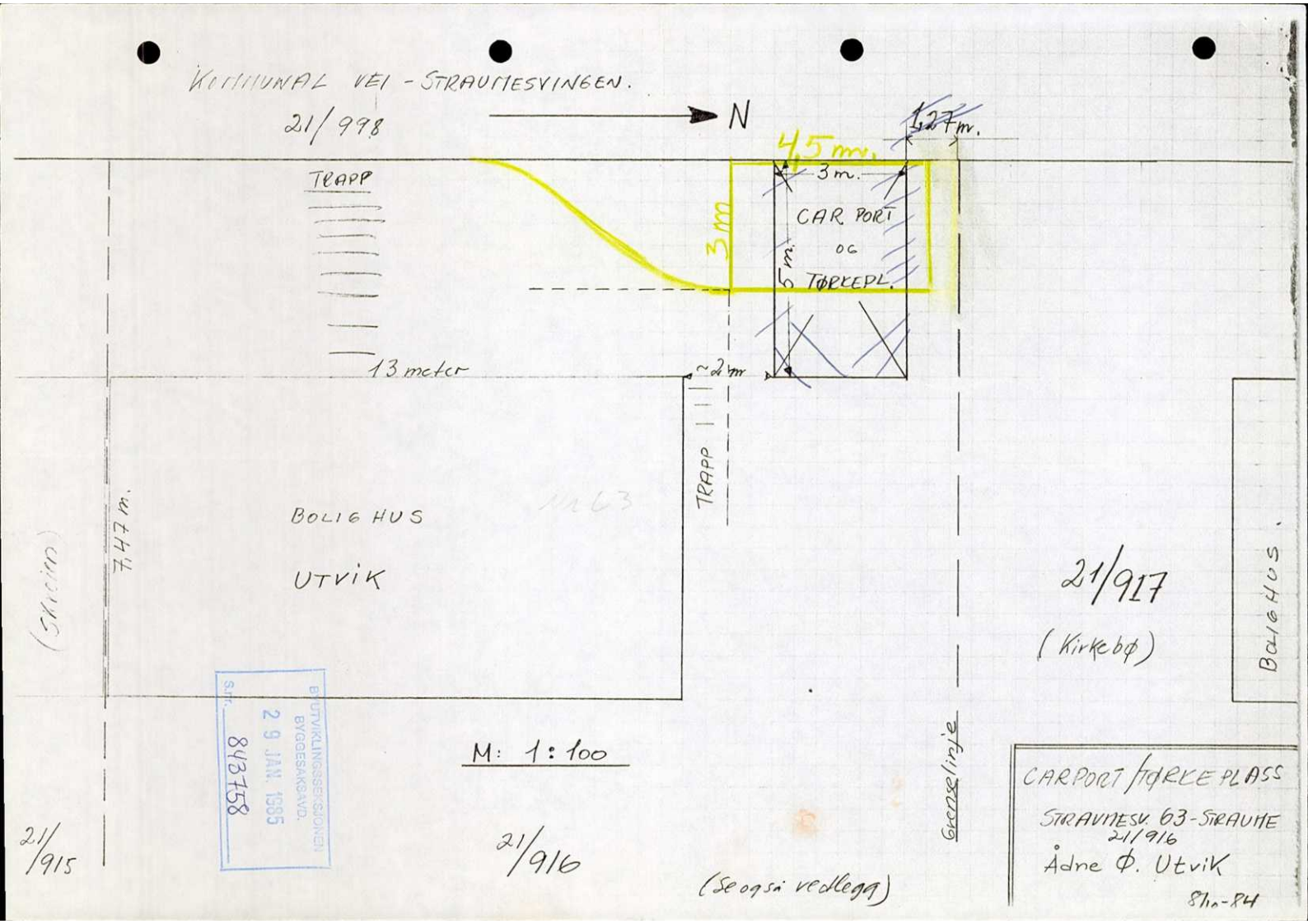
MOT NORD OG SYD

BYGGESAKSAVDELINGEN
20.10.84 843758

CARPORT / TØRKEPLASS

STRAUME SV. 63 - STRAUME
21/916

Ådne Ø. Utvik
8/10. 1984


KOMMUNAL VEI - STRAUMESVINGEN.
21/998
N
4,5 m.
1,27 m.
3 m.
3 m.
5 m.
CAR. PORT
OG
TØRKEPL.
TRAPP
13 meter
~2 m
TRAPP
BOLIG HUS
UTVIK
7,47 m.
21/917
(Kirkebø)
BOLIG HUS.
21/915
21/916
M: 1:100
Grenselinje
(Se også vedlegg)
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
29 JAN. 1985
S.nr. 843758
CARPORT/TØRKEPLASS
STRAUMESV. 63 - STRAUME
21/916
Ådne Ø. Utvik
81a-84

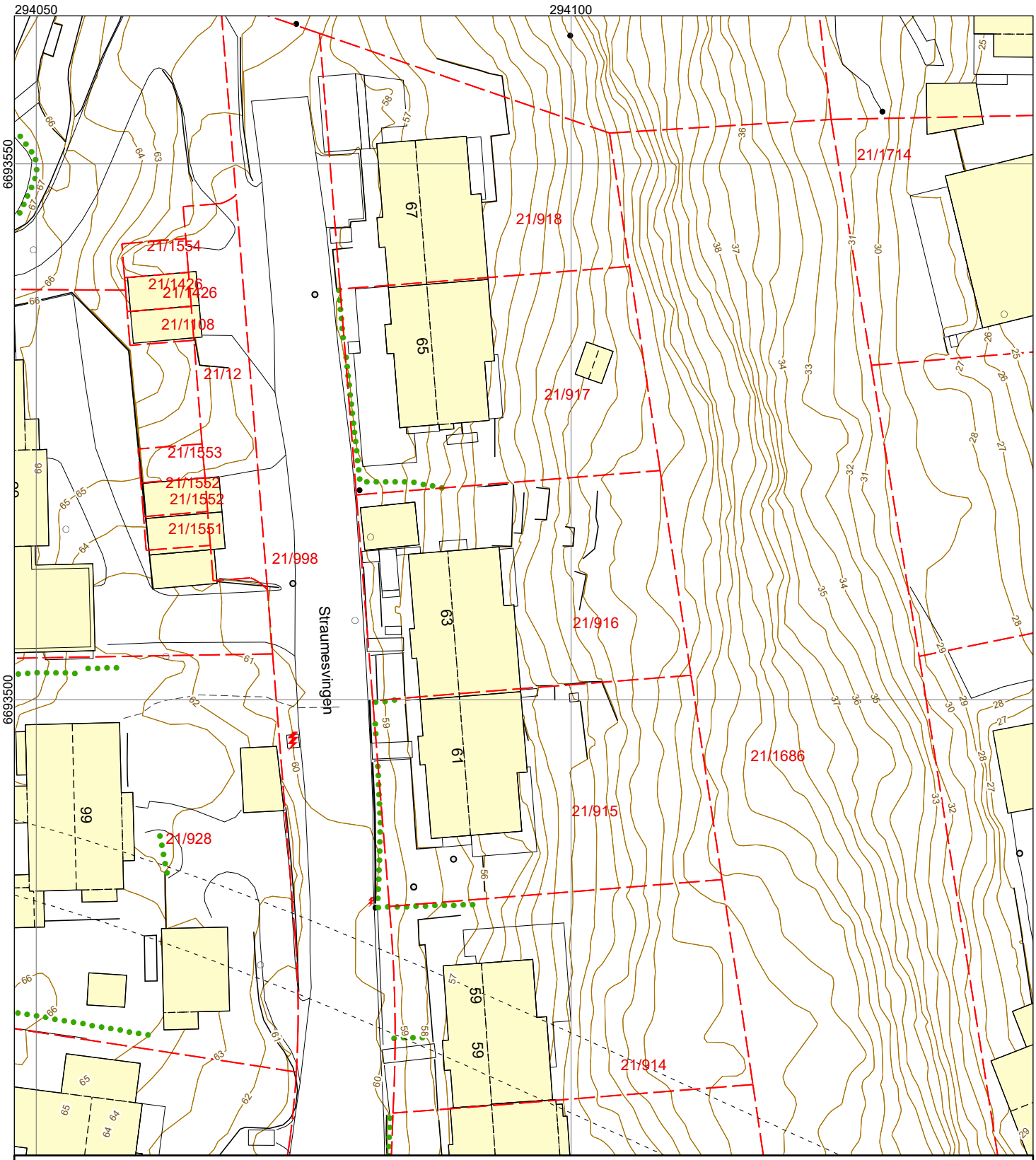
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/916/0/0
Adresse: Straumesvingen 63

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 21/916/0/0
Utlistet 22. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
258894515	Grunneiendom	0	Ja	561,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30160000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 4 OG 12, STRAUME	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.11.1965		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
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	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	3,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30320000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 12 BNR 21, STRAUME	3	-
19590002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 4 OG GNR 28 BNR 265 MFL., STRØMME GÅRD	3	201413159
19590000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 3, 4 MFL. OG GNR 28, DEL AV 11, 17 MFL., STRØMME GÅRD BOLIGOMRÅDE	3	200709558
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3	200012271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
21/798	301175510	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	06.03.2023	202310600
21/798	139436296-1	Underbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	10.03.2023	202310599
21/931	139437160-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.10.2019	201724696
21/1687	300766229	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	25.09.2019	201912727
21/985	139437780-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.05.2025	202512407

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 22. april 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/916
Dato: 22.04.2026 Adresse: Straumesvingen 63

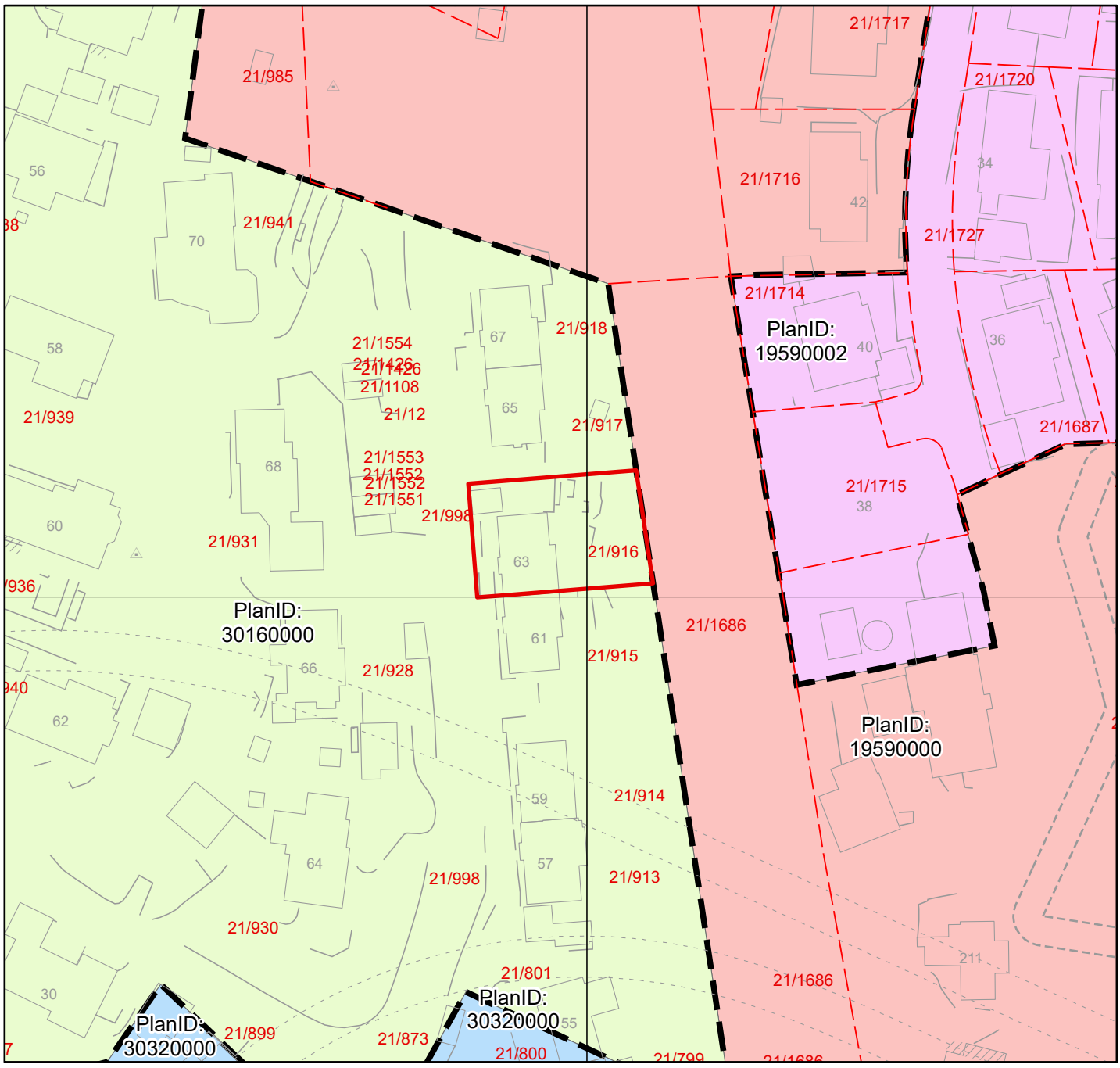
N

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:
PlanID(er): 30160000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/916
Dato: 22.04.2026 Adresse: Straumesvingen 63

PlanID(er): 30160000

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

Eiendomsflate

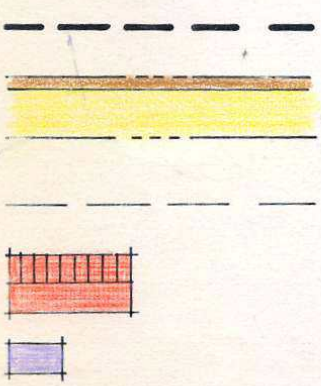


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Strömme, G.nr. 21, deler av b.nr. 4 og 12.

Forslag til bebyggelsesplan med adkomstveger og forbindelsesveg fra eksisterende veg og frem til grense mot Bergen.

Tegnforklaring:



KOMM.DEP. TET.
07710 | 12.11.65
D.

RO-L-111

Nesttun i November 1964,
Reguleringssjefen i Fana.

Sofus Ulvik.

Nils A. Sørensen

REGULERINGSSJEFEN
I FANA

O L - 111.

R. 3.016.00.00

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

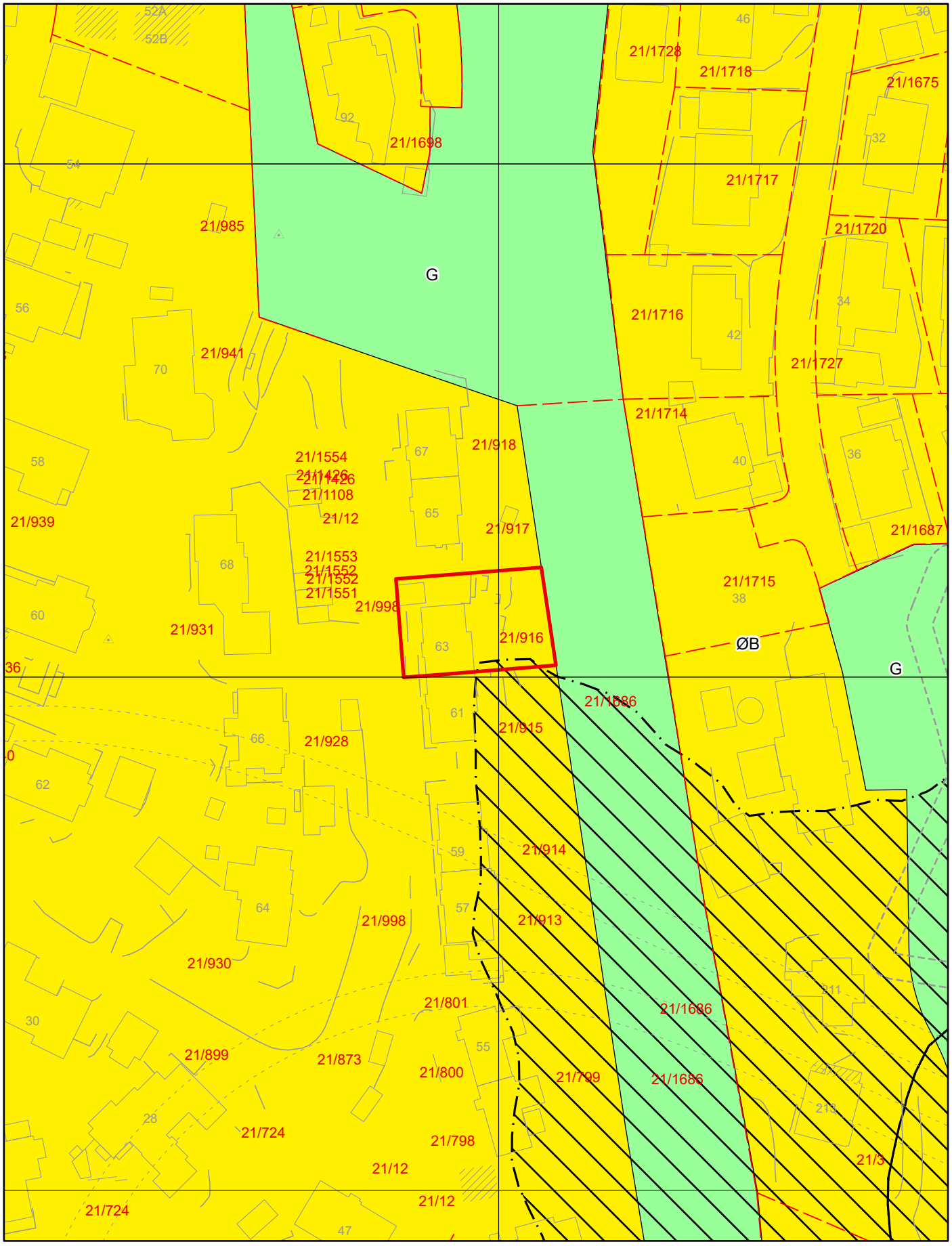
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 21/916
Adresse: Straumesvingen 63

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Dagbok nr 3694/69
Til innhefting i panteboka.

Stempelmerker kr. 65,-

FESTEKONTRAKT

Grunneier: Liv Monssen, Odd Moldestad og Harald Østerbø

Fester: Øyvin Nydal, Nesttun

Kontraktsgjenstand: D-4186 tomt nr. 1V av g.nr. 21 b.nr. 12 i Fana Kommune iflg. attest nr. 1493.

Beregningsgrunnlag:

Betingelser for øvrig: Inntil målebrev og pristakst foreligger skal festeavgift svares med kr. 260,- pr. år.
Nåre målebrev og festeavgift foreligger skal beløpet korrigeres og avregnes mot det innbetalte.

1. Grunneieren bortfester herved for et tidsrom av 99 år medregnet fra i dag en parsell på ..... m² av sin eiendom gnr. 21, bnr. 12 ..... til festeren.

2. Parsellen som er besiktiget av festeren er utskilt ved skylddelings- og kartforretning av ..... og har fått betegnelsen bnr. .....

3. Den årlige festeavgift skal betales etterskuddsvis ukrevet med en halvpart den 15. mars og en halvpart den 15. september hvert år og beregnes på grunnlag av eiendommens verdi. Beregningsgrunnlaget er fastsatt ved avtale/offentlig pristakst til kr. ..... pr. m² eller for denne parsellen i alt kr. .....
Beregningsgrunnlaget innbefatter veggrunn, friarealer og rett til felles sjøtomt i Knappenbukten.

4. Dette beregningsgrunnlaget kan reguleres hvert 5. år men alltid med utgangspunkt i den her avtalte grunnverdi. Hvis ikke partene blir enige når en regulering av grunnverdien kreves, blir verdien å fastsette ved voldgift i overensstemmelse med lov av 13/8 1915 nr. 6, kap. 32. Det taes bare hensyn til tomtens verdi uten påhefte av festeavgiften og uten hensyn til festerens påkostninger på tomten.

5. Den årlige festeavgift utregnes av den ovenfor nevnte verdi av tomten etter en prosentsats svarende til 1% over Norges Banks til enhver tid gjeldende diskonto, for tiden 4,5% eller kr. ..... pr. år.
Under herredømme av de någjeldende prisforskrifter eller inntil det er gitt dispensasjon oppkreves bare 4% eller kr. ..... pr. år.

6. For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren prioritert pant, etter max 75% pantelån, i festeretten, samt alle på parsellen nåværende og fremtidig bebyggelse, enten den tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle brann, bygningens assuransesum. Denne sikkerhet for festeavgiften kan erstattes med annen av grunneieren godkjent sikkerhet.

7. Hvis festeavgiften for et halvt år kr. ..... ikke er betalt innen den 15/3 eller 15/9 kan grunneieren straks ta pantet til brukelighet og enten ved å tiltre den bortfestede grunn eller gjennom framleie av grunn og bygninger søke dekning for skyldig festeavgift.
Grunneieren kan også, dersom festeavgiften for et halvt år kr. ..... ikke er betalt innen 15/3 eller 15/9, hos festeren eller senere eiere av pantet foreta inndrivelse uten søksmål i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 6 og § 109. Påkravene forkynnes i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 13 og § 109. Om slik tvangsauksjon skal 1. og 2. pr. panthavere varsles.

8. Overdragelse av festeretten kan finne sted, men til deler av parsellen bare med grunneierens samtykke.
Ved overdragelse av festeretten med påstående bebyggelse inntrer den nye festeren i den eldres rettigheter og plikter overfor grunneieren.

9. Ved festetidens kontraktsmessige utløp har festeren krav på å få fornyet kontrakten på nye 99 år. Herunder får foranstående bestemmelser om fastsettelse av festeavgiften og denne kontrakts øvrige bestemmelser tilsvarende anvendelse.

10. Ønsker ikke festeren å fornye festet plikter han innen utløpet av festetiden uten utgift for grunneieren å fjerne all den på tomten stående bebyggelse og overlate tomten i ryddiggjort stand til grunneieren. Dog skal nedlagte vann-, kloakk- og andre ledninger bli liggende, idet disse tilfaller grunneieren.

11. Festeren betaler i festetiden alle de på grunnen hvilende skatter og eventuelle fremtidige verdistigningsskatter samt bærer alle de utgifter som følger av bruken av tomten eller bebyggelse av tomten. Eventuelle refusjonskrav vedrørende opparbeidelse eller utvidelse av offentlige veier i strøket skal også betales av festeren.

12. Skulle det festede areal forminskes ved ekspropirasjon til utvidelse av vei eller andre offentlige anlegg, nedsettes festeavgiften forholdsmessig. Erstatning for den avståtte grunn, tilfaller grunneieren.

13. Med hensyn til tomtenes bebyggelse og benyttelse, gjelder følgende bestemmelser:

a) Mot tilstøtende av grunneieren bortfestede eller solgte parseller har festeren halv gjerdeplikt. Mot vei eller hovedbøle hel gjerdeplikt. Det tillates kun åpne gjerder, minst 0,8 m høy med mindre anderledes omforenes med nabo.

b) På parsellen må det ikke oppføres annet enn eneboliger, i det vesentligste frittliggende eller eneboligere i kjede, med tilhørende garasje. Fra parsellen må det ikke drives noen som helst utsalg så som butikk, kafé, restaurant o.l. og heller ikke industribedrift og håndverksbedrift, revefarm o.l. Parsellene må heller ikke nyttes til bygg for sykehus, gamlehjem, åndsvakehjem, skole eller lignende.

c) Festeren leder bort kloakkvannet på eiendommen i overensstemmelse med helseforskriftene og vedkommende myndigheters bestemmelser. Forsåvidt disse ikke bestemmer noe annet skal festeren lede vannet gjennom septiktank og videre gjennom rør til et av grunneieren nærmere anvist sted.
Boss og avfall må ikke henlegges åpent men anbringes i dertil egnede innretninger med lokk eller på annen tilsvarende betryggende måte.

d) Da bygningslovens er gjort gjeldende for strøket gjelder ellers dennes bestemmelser.

14. Festeren må finne seg i at det av grunneieren eller med hans tillates nedlegges vann, kloakk og andre ledninger til eller fra andre parseller over den festede parsell mot at terrenget etterpå bringes tilbake til sin tidligere stand.

15. Festeren har rett til å pantsette sin rett ifølge denne festekontrakten tillike med den på grunnen stående bebyggelse.

16. a) Etter hvert som der tilknyttes vannforsyning fra Knappetjernet skal det betales en avgift tilsvarende de takster Fana vannverk til enhver tid benytter for tilsvarende vannforsyning. Dog skal avgiften ikke beregnes etter vannmåler.

b) Avgiften betales forskuddsvis, forfallsdato 15. januar hvert år. For innflytningsåret betales forskuddsvis fra tilknytningsdatoen og året ut.

c) Avgiften betales ukrevet til *Bergens Skillingsbank ktnr. 5093/90* med kr. 121,- pr. år.
Hvis avgiften ikke betales innen forfall har eieren rett til å forlange foretatt avstengning av den avgrening som fører til vedkommende hus.

d) Alle omkostninger, påkostninger og årlige erstatninger vedr. nedslagsfelt og oppsetting av gjærde rundt Knappetjernet, tilkobling, fremføring og vedlikehold av vannledningsnett, pumper og elektrisk utstyr i denne forbindelse er eieren uvedkommende. Videre har eieren intet ansvar ved eventuelle svikt i vanntilførselen eller på grunn av forurensninger o.l.

e) Vannet skal bare brukes til normal vannforsyning til bolighus, og eieren kan i tørketiden nedlegge forbud mot hagevanning og bilvask.

f) Hele pkt. 16 kan av begge parter oppsies med 1 års varsel hvis offentlig vannverk kan tilby levering av vann, og offentlig vannledning føres frem til gnr. 21, bnr. 12. Dog således at huseieren for tilstrekkelig tid til med vanlig fremdriftstempo å koble hovedvannledningen til det offentlige ledningsnett.

17. Alle utgifter vedrørende feste av eiendommen, så som til kartforretning, tinglesningsgebyrer og provisjon betales av festeren.

18. Alle tvister som oppstår i anledning nærværende festekontrakt hører under ..... forliksråd og herredsrett.

19. Festeren får ellers ingen andre rettigheter enn de i denne kontrakten nevnte, hverken i innmark eller utmark, og er underlagt de forpliktelser som fra tidligere gjelder for det hele areal ifølge panteregisteret.

Fester: Bergen, den 23. mai 1969.

Eier: Liv Monssen, Odd Moldestad og Harald Österbö v/advokat Johan Severud ifølge fullmakt.

Fester: x) Oppen Lysdal

eierne v/adv. Johan Severud

~~Jeg~~/Vi bekrefter herved at ~~underskriverne~~ har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at de er over 21 år.

Ingrid Steinseide

Gudrun Winther Sørensen p.

Straumesvingen 63

Nabolaget Knappen/Straumesvingen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	11 min 6.1 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	11 min 6.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	13 min 7.7 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	12 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Straume bro Linje 22, 23, 51	12 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.8 km
Bergen Flesland	12 min

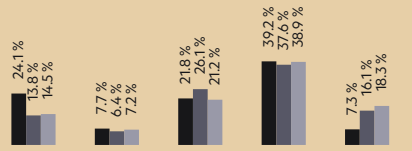
BARNEHAGER

Nordeide barnehage (1-5 år) 86 barn	22 min 1.8 km
Søreidtunet barnehage (1-5 år) 119 barn	23 min 1.9 km
Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Søreide	21 min
Coop Extra Søreide	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Knappen/Straumesvingen	1 176	404
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Straumesvingen vel - ballbane kunst...	2 min
Sandeidveien	13 min
Aktiv365 Xpress Søreide	5 min
MOVA Fanatorget	8 min

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er lite trafikk, og naboene er hyggelige.»

— Sitat fra en lokalkjent

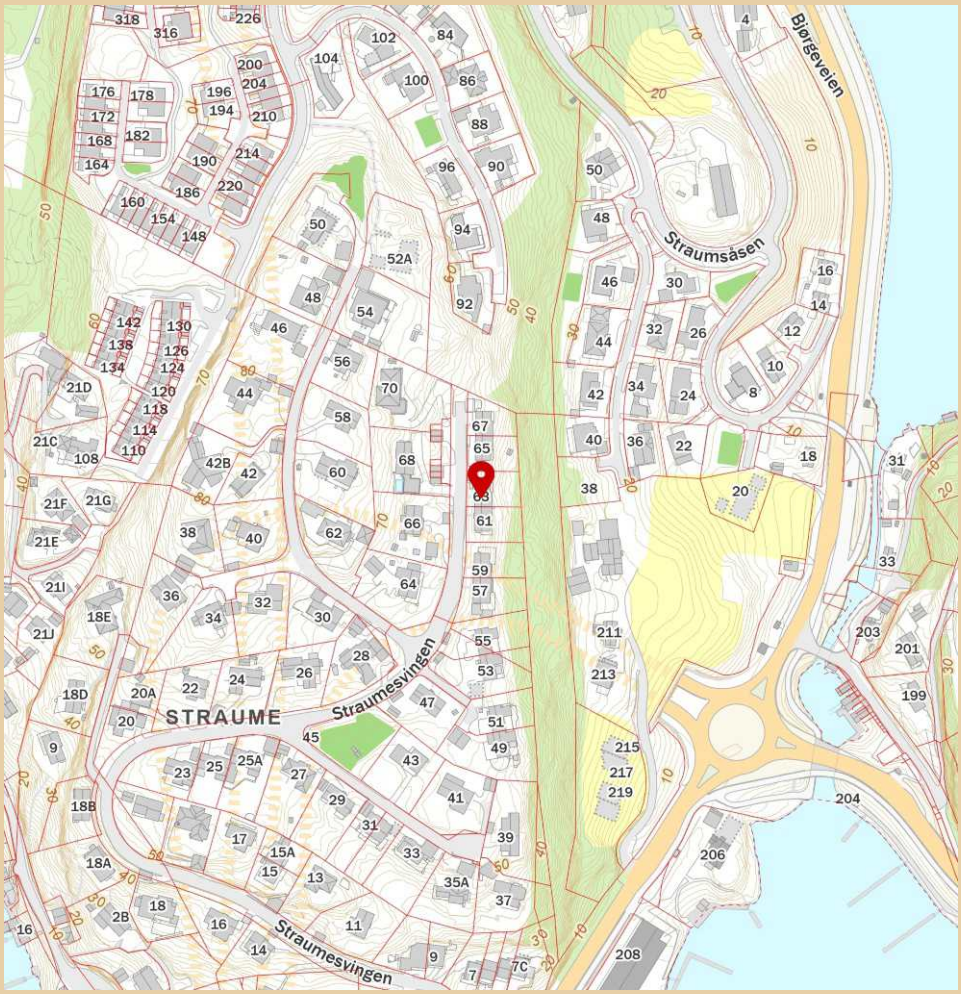
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Straumesvingen 63, 5151 Straumsgrend
Gnr. 21, Bnr. 916 og Gnr. 21, Bnr. 1108, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260208

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Henriette Schaathun

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 414 57 949

E-post: henriette.s@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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