PRIVATMEGLEREN
SYD

SCHWEIGÅRDS VEI 34 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegning

Planinfo

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

08.07.2026

Tilstandsrapport av Schweigårds vei 34B

Schweigårds vei 34B
5063 BERGEN

Utarbeidet for:

Marius Reksten Horgen

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Utvendig	Side 13
Tilstander - Innvendig	Side 17
Lovlighet	Side 31
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 32

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Schweigårds vei 34B, 5063 BERGEN
- **Boligtype:** Rekkehus - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 160/383
- **Byggeår:** 1975
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 145 m^2
- **Tomteareal:** 130 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Generelt

Stue, inngangsparti, korridor i 1. etasje og trapp fikk nytt gulv og ble malt.

2025

Baderom/vaskerom

Baderom ble renovert. Arbeidet inkluderer nytt rør i rør skap, nytt sluk i dusj, ny innebygget sisterne og nytt møblement. Arbeidet ble utført av Vatten Rørteknikk AS. Nytt tettesjikt ble lagt, uten fremlagt dokumentasjon.

Varme- og sanitærteknisk

Rør i rør installert på bad/vaskerom av Vatten Rørteknikk AS

2024

Innvendige trapper

Trapper ble tettet

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser tilbakefylt med antatt drenerende masser i bratt skrånende terreng.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Grunnmur og fundamenter er av betong. Etasjeskillere består av trebjelkelag. Ytterveggene er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater og noe trekledning. Garasjen er oppført med vegger av betong og Leca-blokker, støpt gulv mot grunn og betongdekke som takkonstruksjon. Vinduer og balkongdør i tolags glass med ulike aldre og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp

Takene er utført som flate terrassedekker tekket med takbelegg og saltak tekket med betongtakstein.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass med elbillader i lukket garasje.

Innvendige forhold

Baderom

Helfliset baderom fra byggeår. Det er platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder opphevet dusjsone med dusjvegger, vegghengt servant med dobbel vask og skap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og diverse skapplass/lagringssplass som innredning.

Baderom/vaskerom

Baderom/vaskerom med 60x60-flis med sokkelflis på gulv, mosaikkfliser i nedsenket dusjsone, endevegg med toalett og dusjsone med 60x60-fliser og ellers malte flater. Himling er malt med innfelte downlights. Rommet inneholder en nisje med skyvedører med opplegg for vaskemaskin. Det er installert vegghengt servant med skuffer, vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt speil med integrert lys og dusjvegger i glass med regnfallsdusj. Fordelerskap for rør i rør er installert her.

Soverom 2

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater.

Gang og entre

Gang og entre med laminatfliser i entre og ellers 1-stavs laminatgulv. Det er malte flater på vegger og himling. Entre inneholder garderobeløsninger med skyvedører med speil.

Hovedsoverom

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap og egen tilkomst til baderom.

Kontor
Kontor med 1-stavs laminat og malte overflater, samt spilevegg mot baderom/vaskerom. Rommet har egen tilkomst til baderom/vaskerom.

Kjøkken
Kjøkken med profilerte hvite fronter med innslag av glass, benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Soverom plan 2
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder ildsted og har utgang til boligens terrasse.

Oppvarming
Luft/luft-varmepumpe i gang i plan 1 og ildsted i stue i plan 2. Ellers elektriske varmekabler på bad, vaskerom og i inngangsparti.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør i plast fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder med ukjent alder plassert i nisje på bad/vaskerom tilkoblet stikkontakt.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra 2025 med fordelerskap montert baderom/vaskerom og kobberrør fra byggeår ellers.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)
Varmepumpe fra 2017 plassert i gang plan 1.

Ventilasjon generelt
Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern bod 1	-	6	-	-
Ekstern garasje	-	20	-	-
1. etasje	**82**			
Baderom	7	-	-	-
Baderom/vaskerom	6	-	-	-
Gang og entre	20	-	-	-
Hovedsoverom	13	-	-	-
Kontor	13	-	-	-
Soverom 2	9	-	-	-
Innvendig bod	7	-	-	-
Innvendig bod ved baderom	1	-	-	-
2. etasje	**63**			
Soverom plan 2	7	-	-	-
Stue og kjøkken	42	-	-	-
Terrasse	-	-	-	61
SUM	**145**	**26**	**0**	**61**
Sum BRA	171			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 17)

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp (Les mer på side 17)

Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne (Les mer på side 17)

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet høydeforskjell fra sluk til åpning tettesjikt er under 25 mm (Les mer på side 18)

Baderom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk (Les mer på side 18)

Baderom/vaskerom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 19)

Baderom/vaskerom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull spalte (Les mer på side 19)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 23)

Soverom plan 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 23)

Varme- og sanitærteknisk → Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 25)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 25)

Varme- og sanitærteknisk → Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentert service de siste 5 årene (Les mer på side 26)

Skadedyr og insekter → Skadedyr og fuktkrevende innsekter

Tilstandsgrad 2 gis grunnet skjeggkre (Les mer på side 26)

Yttervegg → Kledning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende musebånd, samt alder på fasadeplater og kledning (Les mer på side 14)

Yttertak → Skorsteiner over tak

Tilstandsgrad 2 gis grunnet skorstein har passert sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 15)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 15)

Byggegrunn, fundamenter, drenering → Drenering og fuktsikring

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 16)

Mur, terreng, stikkledninger → Forstøtningsmurer

Tilstandsgrad 2 gis grunnet skråriss (Les mer på side 16)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 16)

Vinduer → Det er 1 vindu vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 13)

TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

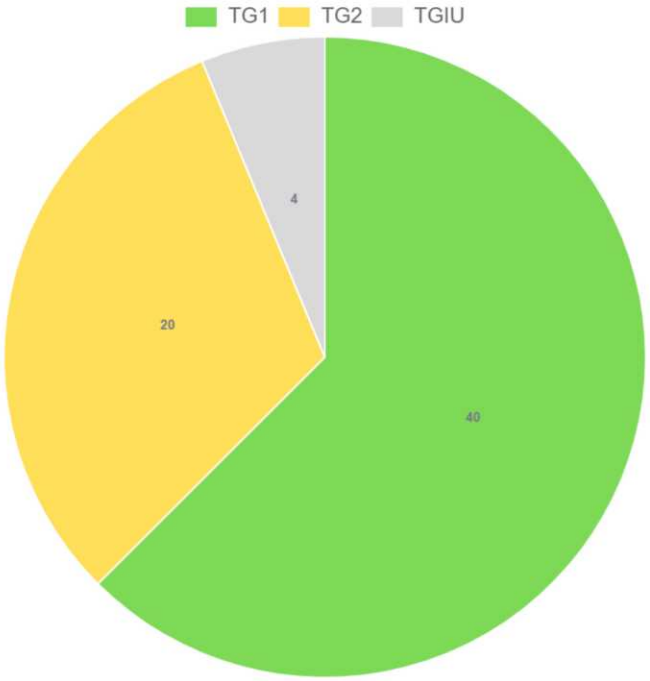
Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 17)

Baderom/vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 19)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 25)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 15)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Hovedsoverom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2014. Normal bruksslitasje for alderen.

Kontor: Vindu i tolags glass med PVC-karmer fra 2025. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2014. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom plan 2: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer 2014. Normal bruksslitasje for alderen.

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer 2014 og balkongdører i tolags glass fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Gang og entre: 1-lags glassfelt ved ytterdør, trolig fra byggeår. Glass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi glassvinduene har usikker fremtidig funksjon.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang og entre: Ytterdør i tre med sidefelt i glass med ukjent alder. Merk at dør er trolig er over 40 år gammel, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er ikke registrert avvik.

Yttervegg



Ytterveggene er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater og noe trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Vinduer og ytterdører

TG1

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er registrert begrenset/ingen avstand mellom karm og vannbord flere steder. Dette kan føre til fuktopptak i karmer over tid. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen.



Avstand karm

Kledning

TG2

Platekledning og noe trekledning fra byggeår. Platekledning har passert forventet levetid, mens trekledning nærmer seg forventet levetid. Avvik kan oppstå. Det er registrert tilfredsstillende lufting. Det er registrert manglende musebånd/tetting mot skadedyr i overgang mellom vegg og grunn. Det er videre registrert noe avflassing i fasadeplatene, Vedlikehold må påregnes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende musebånd, samt alder på fasadeplater og kledning.



Avflassing

Yttertak

Takene er utført som flate terrassedekker tekket med takbelegg og saltak tekket med betongtakstein. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft der dette er tilgjengelig og via eventuelle takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG2

Pipe er besiktiget fra terrasse ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Skorstein er fra byggeår og har passert sin antatte levetid. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis grunnet skorstein har passert sitt antatte levetidsintervall.

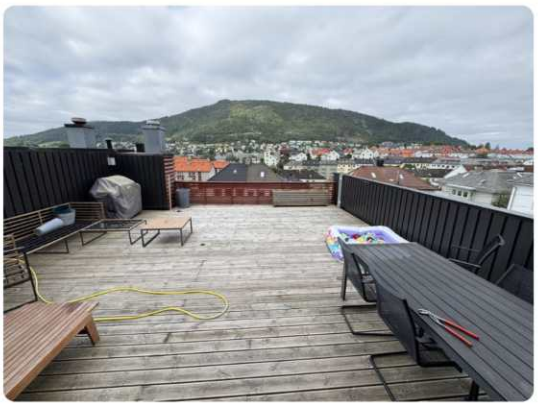


Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2

Yttertekking av takbelegg med ukjent alder. Merk takbelegget er skjult inn av terrassedekker og kan ha skjulte feil og mangler. Takbelegg over boligens 2. etasje var ikke tilgjengelig. Taktekking er trolig av eldre dato og nærmer seg/har passert normal brukstid. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, men alder gir økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking har usikker fremtidig funksjon.

Terrasse 61,0 m^2 | 2. Etasje



Terrasse med terrassebord og rekkverk i tre.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1

Det er ikke påvist avvik.

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert. Det er vegger mot terreng tilbakefylt med ukjente masser.

Drenering og fuktsikring

TG2

Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Diffusjonstetting mot grunn er ikke kjent. Byggeår tilsier at løsning kan være mangelfull eller fraværende, med økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen over tid. Det er ingen symptomer, men alder og materiale tilsier at løsningen har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og kjellervegger. Forholdet bør følges opp med planlegging av kontroll og eventuell fornyelse. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon.

Grunnmur

TG1

Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påforing, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er ikke registrert avvik fra utsiden.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Forstøtningsmurer

TG2

Det er registrert skråriss. Dette er symptom på skjevsetninger. Det er opplyst om at dette har vært stabilt over lang tid, men forholdet bør holdes under oppsyn. Tilstandsgrad 2 gis grunnet skråriss.



Skråriss

Terrengforhold

TG1

Bolig plassert i svært skrånende terreng uten tegn til vannansamlinger. Ingen symptom på avvik.

Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG2

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Vannrør og avløpsrør fra byggeår. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Tilstander - Innvendig

Ekstern garasje 19,7 m² | 0. Etasje

Felles garasjeanlegg på gateplan.

Baderom 6,5 m² | 1. Etasje

Helfliset baderom fra byggeår. Det er platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder opphevet dusjsone med dusjvegger, vegghengt servant med dobbel vask og skap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og diverse skapplass/lagringssplass som innredning.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2 Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG2 Fliser fra byggeår. Flisene er eldre enn 30 år, hvilket faller utenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert hul lyd i flis i dusjsone, som kan tyde på redusert vedheft. Det er tilfredsstillende fallforhold. Det er registrert svertesopp. Svertesopp i mykfuger skyldes fuktpåvirkning og begrenset uttørking. Det anbefales rengjøring og utskifting ved behov. Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp.



Svertesopp

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet. Manglende fuktsikring/drenering, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne. Manglende fuktsikring eller drenering kan medføre langvarige, uoppdagede lekkasjer med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Det er to sluk i rommet, hvorav sluket i dusjsonen fører vannet til hovedsluk under innredning. Begge sluk er utført som plastsluk med klemring. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføringer er mindre enn 25 mm. Dette øker risikoen for at lekkasjevann ledes til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering eller ved etablering av annen vannstoppende løsning. Tetteløsningen er over 15 år uten dokumentasjon og har usikker restlevetid, med økt risiko for svikt. Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger eller gjennomføre destruktive undersøkelser for å avklare tilstanden. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet høydeforskjell fra sluk til åpning tettesjikt er under 25 mm.



Hovedsluk

Ventilasjon

TG2

Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres om mulig. Det er heller ikke registrert tilfredsstillende avtrekk med enkel funksjonstest. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra byggeår. Flisene er eldre enn 30 år, hvilket faller utenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Baderom/vaskerom 5,6 m^2 | 1. Etasje



Baderom/vaskerom med 60x60-flis med sokkelflis på gulv, mosaikkfliser i nedsenket dusjsone, endevegg med toalett og dusjsone med 60x60-fliser og ellers malte flater. Himling er malt med innfelte downlights. Rommet inneholder en nisje med skyvedører med opplegg for vaskemaskin. Det er installert vegghengt servant med skuffer, vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt speil med integrert lys og dusjvegger i glass med regnfallsdusj. Fordelerskap for rør i rør er installert her.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst på befaringstidspunktet og grunnet baderom er fra 2025. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2025. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert hul lyd i flis i flis ved nedsenk, som kan tyde på redusert vedheft. Det er tilfredsstillende fallforhold, med noe begrenset fall i en sone i nedsenk. Det er registrert vannsøl i begrenset omfang i denne sonen ved bruk av dusj. Normal bruksslitasje for alderen.



Sone med noe begrenset fall

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2025 og malte flater. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG2

Mekanisk avtrekk i himling. Manglende spalte i/under dør for å sikre tilstrekkelig overstrømning. Det bør etableres spalte i/under dør for å sikre omluft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull spalte.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Det er installert TECE-sisterne med Sealingbag. Eventuell lekkasje fra innløpsventilen eller avstengingsventilen dreneres via overløpet til gulv for synliggjøring. Det er fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Normal bruksslitasje for alderen.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG1

Plastsluk med klemring og synlig membran fra 2025 er registrert. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm. Dokumentasjon på faglig utførelse er ikke fremlagt.



Gang og entre 20,2 m² | 1. Etasje

Gang og entre med laminatfliser i entre og ellers 1-stavs laminatgulv. Det er malte flater på vegger og himling. Entre inneholder garderobeløsninger med skyvedører med speil.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Hovedsoverom 12,8 m² | 1. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap og egen tilkomst til baderom.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Kontor 12,6 m² | 1. Etasje

Kontor med 1-stavs laminat og malte overflater, samt spilevegg mot baderom/vaskerom. Rommet har egen tilkomst til baderom/vaskerom.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.



Soverom 2 8,9 m² | 1. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Rom under terreng 1. Etasje

Her vurderes forhold som riss, sprekker, setninger, fuktskjolder, svertesopp, biologisk skadegjørelse og andre spesielle forhold som vil være en spesiell risiko for rom under terreng. For utdypende informasjon om fuktsikring av vegger mot terreng, anbefaler vi vår fagartikkel om temaet: https://hakonhaakonsen.no/artikler/veggmotterreng

Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

TG1

Det er synlige malte vegger av betong i flere rom mot terreng i plan 1. Det er ikke registrert synlige avvik.

Kjøkken 2. Etasje



Kjøkken med profilerte hvite fronter med innslag av glass, benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Vannrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.



Soverom plan 2 7,4 m² | 2. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

Tilluftsventil i vinduer tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Stue og kjøkken 41,6 m² | 2. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder ildsted og har utgang til boligens terrasse.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vinduer tilfører frisk luft.

Ildsteder og skorsteiner inne

2. Etasje

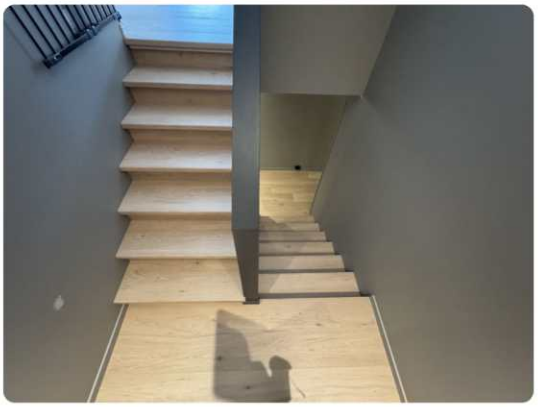


Plassbygd peis med lukket peisinnsats og pusset overflate, malt i mørk farge.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1 Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Innvendige trapper



Innvendige trapper i tre, kledd med laminatgulv og kledd inn med innvendig bod under trapp.

Innvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik.

Ventilasjon generelt

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på baderom/vaskerom og kjøkken, ellers avtrekk ved naturlig oppdriftsventilasjon. Det er tilluftsventiler i vinduer og vegger. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.

Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG2

Avløpsrør i plast fra byggeår. Tilstandsgrad er basert på alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Avløpsrør er over 35 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereder

TG1

Varmtvannsbereder med ukjent alder plassert i nisje på bad/vaskerom tilkoblet stikkontakt. Avløp fra sikkerhetsventil føres til gulv. Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014.



Vannledninger

TG2

Kobberrør fra byggeår. Kobberrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luftvarmepumpe)

TG2

Varmepumpe fra 2017 plassert i gang plan 1. Det er ikke registrert avvik. Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget fra de siste 5 årene. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende dokumentert service de siste 5 årene.

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør fra 2025 med fordelerskap montert baderom/vaskerom og kobberrør fra byggeår ellers. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Lekkasjevann ledes til innebygget sisterne med pose og eventuell lekkasje synliggjøres i klossettskål. Stoppekran er funksjonstestet for fordelerskapet.



Fordelerskap

Radon

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre.

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG2

Eier opplyser at det har vært registrert skjeggkre, og at det er satt ut feller med gift og lim. Det ble ikke observert skjeggkre eller tegn til skadedyr eller andre fuktkrevende insekter på befaring. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagkyndig. Tilstandsgrad 2 gis grunnet skjeggkre.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Innvendige trapper
HMS-punkt

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det anbefales å montere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Radon
HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Terrasse
HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,86 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kjøkken
HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette medfører økt risiko for brann ved bruk av komfyr. Det anbefales å montere komfyrvakt, da dette er et effektivt brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Mur, terreng, stikkledninger
HMS-punkt

Det mangler rekkverk mellom enhetene utvendig. Dette medfører økt fare for fall og personskade. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger det krav om rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år. Dette medfører at det ikke kan dokumenteres om ildsted, skorstein og fyringsanlegg er kontrollert i nyere tid eller om det er gitt eventuelle pålegg. Det anbefales å innhente tilsynsrapport eller få gjennomført tilsyn dersom dette er aktuelt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i garderobeskap i entre. Skapet inneholder 14 automatsikringer, med 20 A, 16 A og 10 A-sikringer. Det mangler merking av sikringsstørrelse på VVB, vaskerom + gjesterom og vaskemaskin.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Vet ikke**
Manglet tilkomst.	
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det foreligger samsvarserklæring datert 29.04.2024 for elektriske arbeider utført på vaskerom. Arbeidene omfatter installasjon av varmekabel styrt av termostat, lysstyrt vifte, fire LED-spotter styrt av dimmer, stikkontakter for generell bruk og vaskemaskin/tørketrommel, samt fremlegg og tilkobling av varmtvannsbereder. Arbeidene er erklært utført i samsvar med NEK 400 og gjeldende sikkerhetskrav. Det er ikke dokumentasjon på resterende deler av anlegget. Dette anbefales innhentet om mulig, hvis ikke bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i stue i plan 2, men mangler i plan 1. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

- Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav? **Nei**
- Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? **Ja**

  Bør installeres i plan 1

- Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? **Ikke relevant**
- Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? **Nei**
- Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer? **Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Røykvarsler må installeres i plan 1. Det er ellers ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Marius Reksten Horgen (eier)

Befaringsdato: 08.07.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Branncceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260174
Addresse	Schweigårds vei 34 B		
Postnr.	5063	Sted	BERGEN
Selgers navn	Marius Horgen		
Selgers navn	Sofie Tingvold Skibenes		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

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:

Nytt bad/vaskerom der det tidligere har vært vaskerom.Rørlegger og elektriker delen av vaskerommet er utført av faglærte Vatten Rørteknikk asElektropuls as

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Støp av baderomsgulvet, membran og flis

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vatten Rørteknikk asElektropuls asDokumentasjon ligger i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på baderomsgulvet og på vegger i dusjsone

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk av type Purus Joti

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:

Nye varmekabler, spotter, stikkkontakter og brytere

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:

Dokumentasjon fra rørlegger og eletriker

Initialer selger:
M H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

Ny sluk på vaskerom og nytt rør i rør system på vaskerom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vatten Rørteknikk as

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

Beskrivelse:

Offentlig vann og avløp

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Ombygging av sikringsskap for nytt bad/vaskeromNye brytere i stue/entre og på 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 frem kopi:

Ligger på 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

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

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

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

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:

Det er observert skjeggkre i 1etg.Men det er satt ut feller med gift

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

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

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal bygges tre små blokker i bedixens vei ca 100m fra boligen.

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

Beskrivelse:

Det er lagt nytt gulv i 2.etasje av huseier.Trapp og inngangs parti er pusset opp av tømrer

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

Beskrivelse:

Vaskerommet og bruksrommet vårt ligger teknisk sett på naboens tomt, mens terrassen hans ligger på vårt tak. Vi har derfor gjensidig bruksrett til hverandres arealer.

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

Dato	01.07.2026
Signert av	*Marius Horgen*
Signert av	*Sofie Tingvold Skibenes*

Initialer selger:
M H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Herr Erling Nepstad
Schweigårdsvei 34
5032 Minde

LS/ks
Arkiv 503.1

20.10.1975

LØVLIEINTRESSENTLAG, SCHWEIGÅRDSVEI NR. 34.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for leilighet tilhørende herr Erling Nepstad, Schweigårdsvei 34.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. S.

Magnus Sletten
bygningsinspektør

L.S.

Lars Sørstrønen
bygningskontrollør

Herr Trygve Skagestad,
Schweigaards vei 34,
5032 MINDE

LS/GS 28.10.1975
Arkiv 503.1

SVHWEIGAARDS VEI NR. 34. Byggherre: Lövli Interessentlag.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for leilighet tilhörende herr Trygve Skagestad, Schweiggards vei 34.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten
bygningsinspektör

L. Sörströnen
bygningskontrollör

Herr Helge Joranger,
Schweigaards vei nr. 34,
5032 MINDE

LS/GS 28.10.1975
Arkiv 503.1

SCHWEIGAARDS VEI NR. 34. Byggherre: Lövli Interessentlag.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for leilighet tilhörende herr Helge Joranger, Schweigaards vei 34.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten
bygningsinspektör

L. Sörströnen
bygningskontrollör

Herr Magnar Helland,
Schweigaards vei 34,
5000 BERGEN

LS/GS 28.10.1975
Arkiv 503.1

SCHWEIGAARDS VEI NR. 34. Byggherre: Lövli Interessentlag.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for leilighet tilhörende herr Magnar Helland, Schweigaards vei 34.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten
bygningsinspektör

L. Sörströnen
bygningskontrollör

Herr Nils Grönstöl,
Schweigaards vei 34,
5032 MINDE

LS/GS 28.10.1975
Arkiv 503.1

SCHWEIGAARDS VEI NR. 34. Byggherre: Lövli Interessentlag.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for leilighet tilhörende Nils Petter Grönstöl, Schweigaards vei 34.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten
bygningsinspektör

L. Sörströmen
bygningskontrollör

Herr Bjarne Lunde,
5680 TYSNES

LS/GS 3.5.1976
Arkiv 503.1

SCHWEIGAARDS VEI NR. 36 A. Byggherre: Løvli Interessentlag.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for ovennevnte hus.

BYGGESAKSAVDELINGEN

L. S.
L. Sørstrønen
bygningskontrollør
bem.

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELING

BERGEN SKATTETAKSTKOMMISJON
STATENS PRISTILSYN
PRISNEMNDA
RENHOLDSSEKSJONEN
REGULERINGSAVDELING
BOLIGAVDELING

Vedr. eiendommen SCHWEIGAARDS VEI 34.

Det meddeles at det av herr Løvli Interessentlag v/N.P.Grönstöl

under 11.9.1974 anmeldte

terrassehus i tre

er ferdig.

Bergen, den 28.10.1975

M. A.

Bygningsinspektør

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELING

BERGEN SKATTETAKSTKOMMISJON
STATENS PRISTILSYN
PRISNEMNDA
RENHOLDSSEKSJONEN
REGULERINGSAVDELING
BOLIGAVDELING

Vedr. eiendommen SCHWEIGAARDS VEI NR. 36 A.

Det meddeles at det av herr Løvli Interessentlag v/Bjarne Lunde

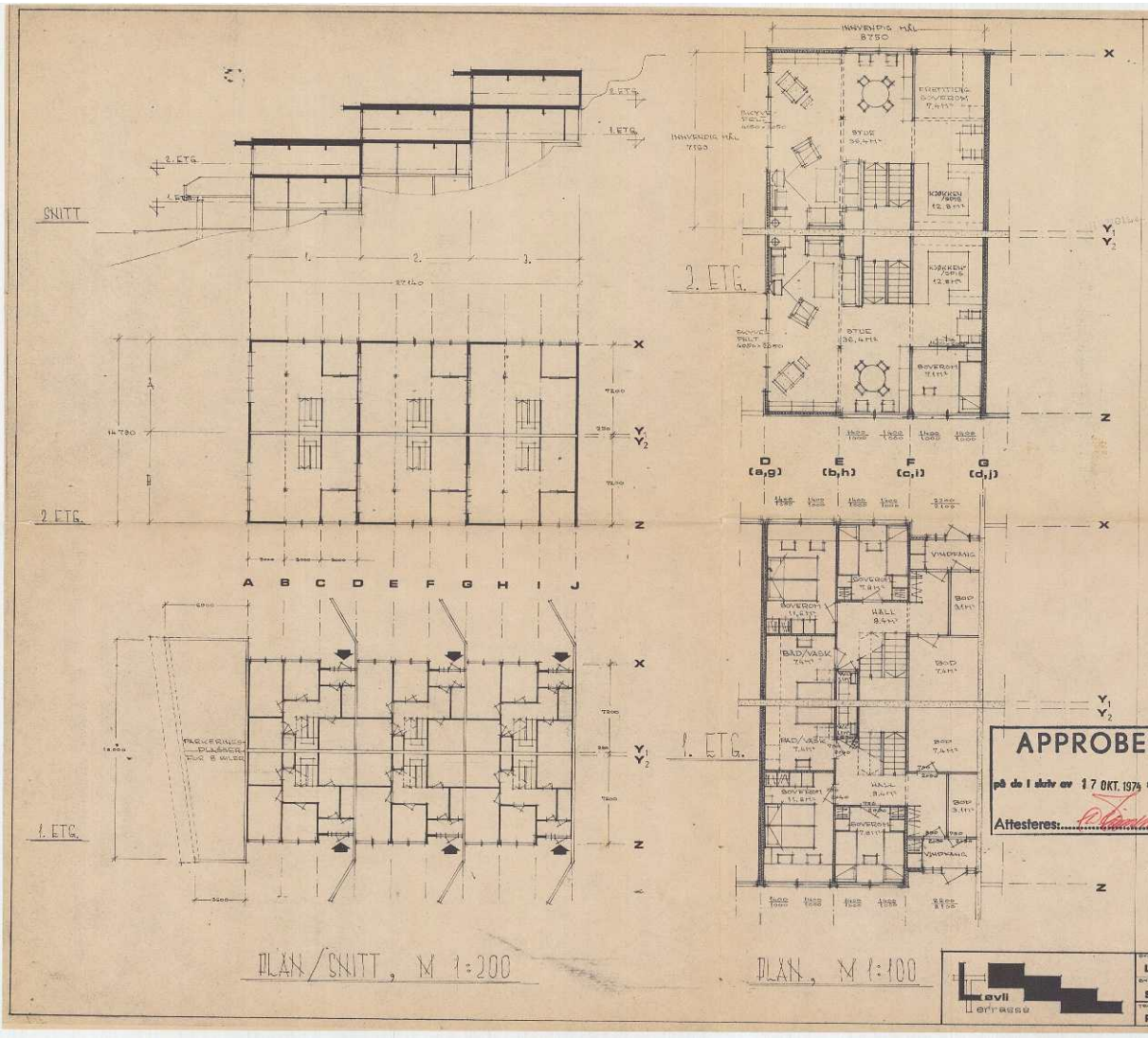
under 11.9.1974 anmeldte

terrassehus i tre

er ferdig.

Bergen, den 3.5.1976

Bygningsinspektør



PLAN/SNITT, M 1:200

PLAN, M 1:100

TERRASSEHUSET ER BYGGET OPP OM 8 LIKE LEILIGHETER, HVOR 3 OG 3 ER INNBYRDES SKJEVVENDT OM EN 2,5 cm SKILLEMUR AV LETTBETONG.

PARKERINGSPLASS FOR 8 BILER ER OVERBYGGET MED ET BETONGDEKKE FOR BæRING AV JORDMASSER SOM UNDERLAG FOR DE 2 HEVE LEILIGHETERS TERRASSE.

FOR Å OPPNÅ EN FLEKSIBEL LØSNING SOM KAN TILPASSES DE SKIFTENDE BEHOV, ER HUSET KONSTRUKTIVT BYGGET OPP SOM STOLPE/DRÅGER KONSTRUKSJON OM ET AKSESYSTEM MED SENTERAVSTAND 3,0 METER. YTTERVEGGENE BYGGES OPP AV 2 TYPER IKKE-BæRENDE ELEMENTER, MED OG UTEN VINDUER. SKILLEVEGGENE MELLOM LEILIGHETENE ER BYGGET OPP AV 2 REKKER 48 x 98 MM MED INNBYRDES AVSTAND CA. 25MM OG FYLT MED MINERALULL.

AKSENE A, D, G OG J LIGGER I YTTERKANT BINDINGSVERK FOR YTTERVEGGER OG I SENTER AV SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETER. AKSENE X, Y_1, Y_2 OG Z LIGGER I INNERKANT BINDINGSVERK FOR YTTERVEGGEN OG TIL LYDSKILLEVEGG AV LETTBETONG EKSKLUSIV PUSS.

HVER LEILIGHET BESTÅR AV EN 1. OG EN 2. ETG. MED TERRASSE UT FRA 2. ETG. PÅ TAKET AV DEN NEDENFORLIGGENDE LEILIGHET. TERRASSENE ER ADSKILT MED EN 1,8 METER HØY VEGG. 1. ETG. INNEHOLDER 2 SOVEROM, KOMBINERT BAD/VASKEROM, HALL, VINDFANG OG BOPEL. 2. ETG. BESTÅR AV STUE, KJØKKEN M/SPISEPLASS OG PLASS FOR ET FREMTIDIG SOVEROM.

BEREGNING AV LEIEAREAL:

1. ETG.	8,75 m	x 7,18 m	= 62,85 m²
+ VINDFANG (FRA)	0,6 m	x 0,6 m	= 1,80 m²
+ BOD	1,3 m	x 2,7 m	= 3,50 "
+ BOD	1,3 m	x 2,7 m	= 3,51 "
+ TRAPPEROM	2,3 m	x 2,7 m	= 8,10 "
+ TRAPPEROMSPEL	2,3 m	x 2,7 m	= 5,51 "
			= 25,32 "
1. ETG. NTO. LEIEAREAL			= 37,53 m²
2. ETG.	8,75 m	x 7,18 m	= 62,85 "
BRUTTO LEIEAREAL		TOTALT	= 99,98 m²

APPROBERT
på de i skriv av 17 OKT. 1974 stilte vilkår.
Attesteres:

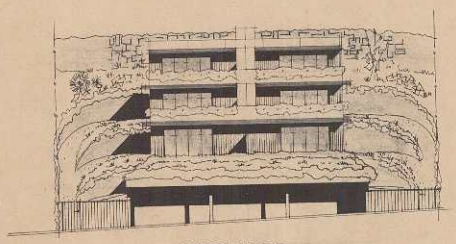
BYGGESAKSAVD. 20. 03. 74 Arkiv 503.1

10 OKT 1974 503/1

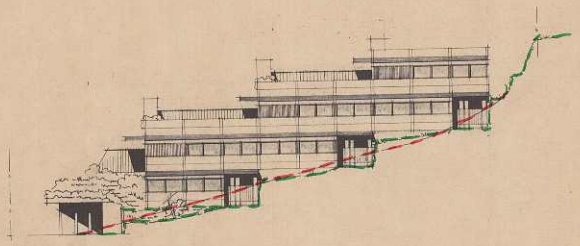
R. nr. 1314-74

Løvli terrasse

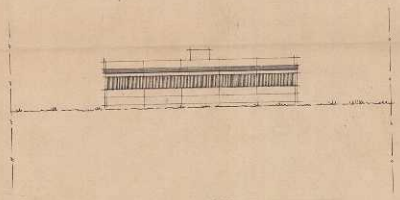
Løvli Interesentlag	7. SEPT. 74
Schweigårds vei 34	1:100, 1:200
PLANER	LT-01



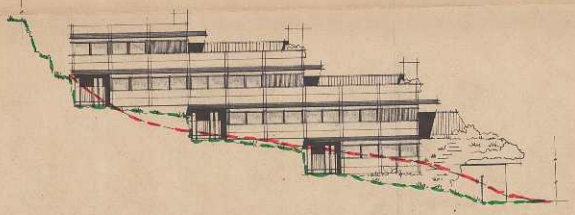
FASADE MOT VEST.



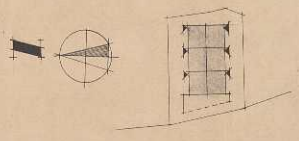
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.



HUSETS ORIENTERING.

NÅVÆRENDE TERRENG

ENDELIG TERRENG

APPROBERT

på de i skriv av 17 OKT. 1974 stilte vilkår.

Attesteres:

BYGGESAKSAVD.
20. SEPT. 74
Arkiv 0430

Løvli terrasse

Eiendom: Løvli interessentlag

Byggets plass: Schwelgårds vei 34

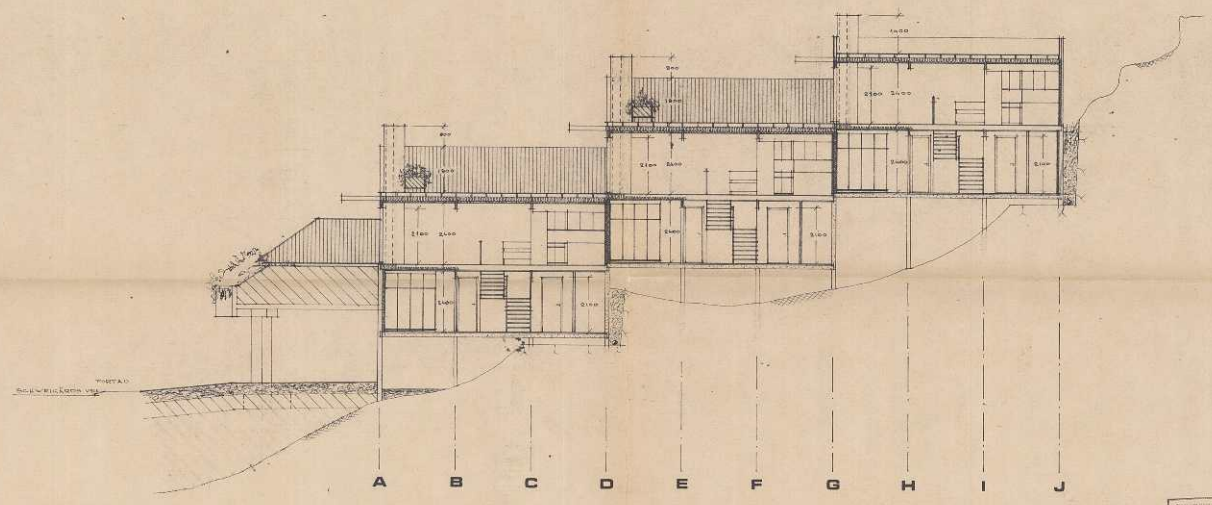
Tegn. viser: FASADER

Dato: 7. sept. 74

Tegn: EK

Målestokk: 1:200

LT-02



APPROBERT

på de i skriv av 17 OKT. 1974 stilte vilkår.

Attesteres:.....

BYGNINGSINSPEKTØREN
BYGGESAKSAVD.
10 OKT 1974
Arkiv 503.1

B. nr. 1314/74

BYGNINGSINSPEKTØREN
BYGGESAKSAVD.
20. 09. 74
Arkiv 503.1

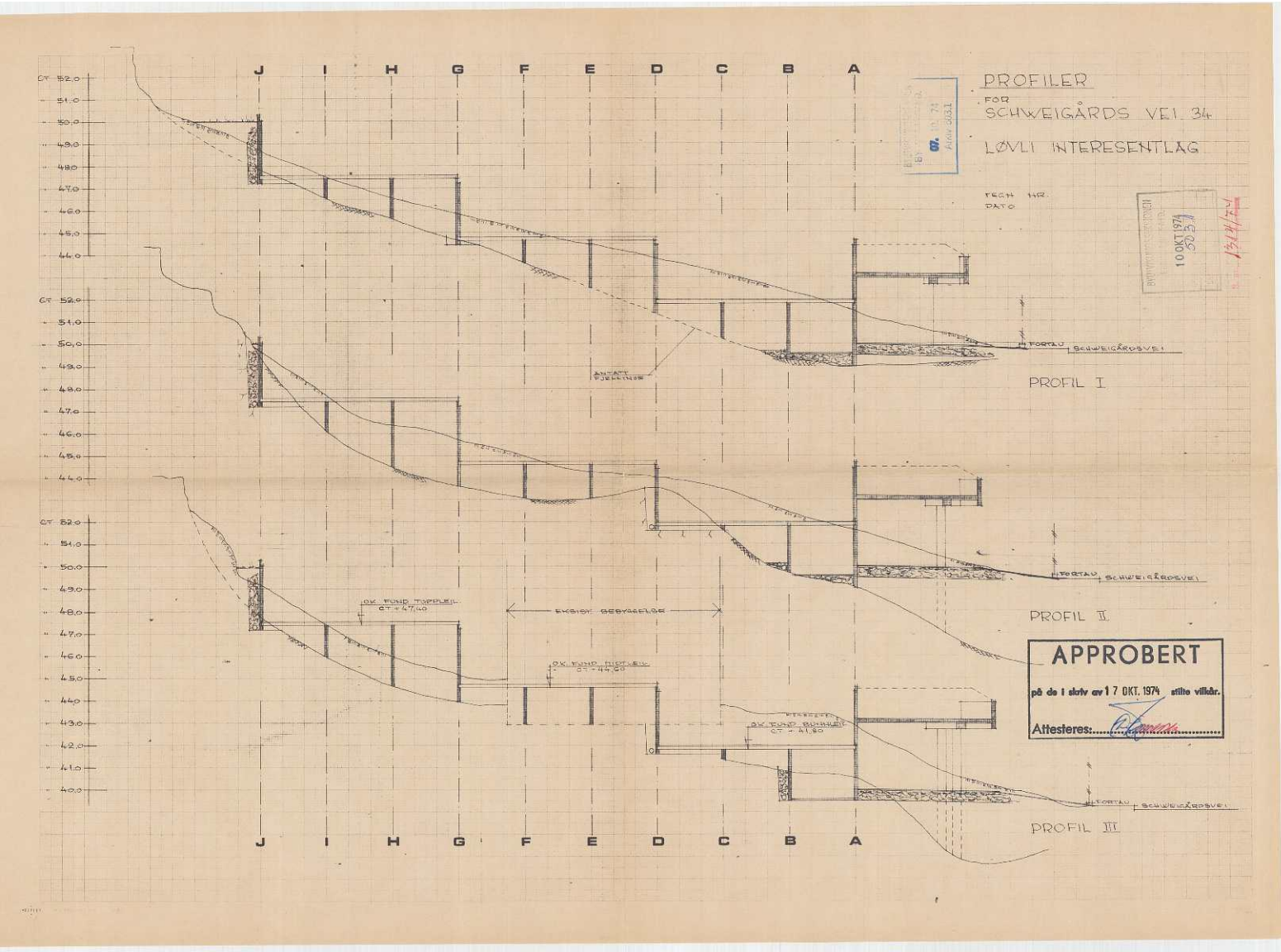
Løvli terrasse

Løvli Interessentlag

Schweigårds vei 34

Snitt

LT-03



PROFILER
FOR
SCHWEIGÅRDS VEI 34
LØVLI INTERESENTLAG

TEGN. NR.
DATO

APPROBERT
på de i skriv av 17 OKT. 1974 stilte vilkår.
Attesteres:

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/383/0/0
Utlistet 30. juni 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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
260798500	Grunneiendom	0	Ja	129,9 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.

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10460000	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3	-
10570000	30	ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53	3	-
65880000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI	3	202220533
-	35	Årstad, Gnr.160, Bnr.409, Bendixens vei	5	201715930
19010000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3	200304844

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/391	139233859-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	10.04.2026	202600494

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 30. juni 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

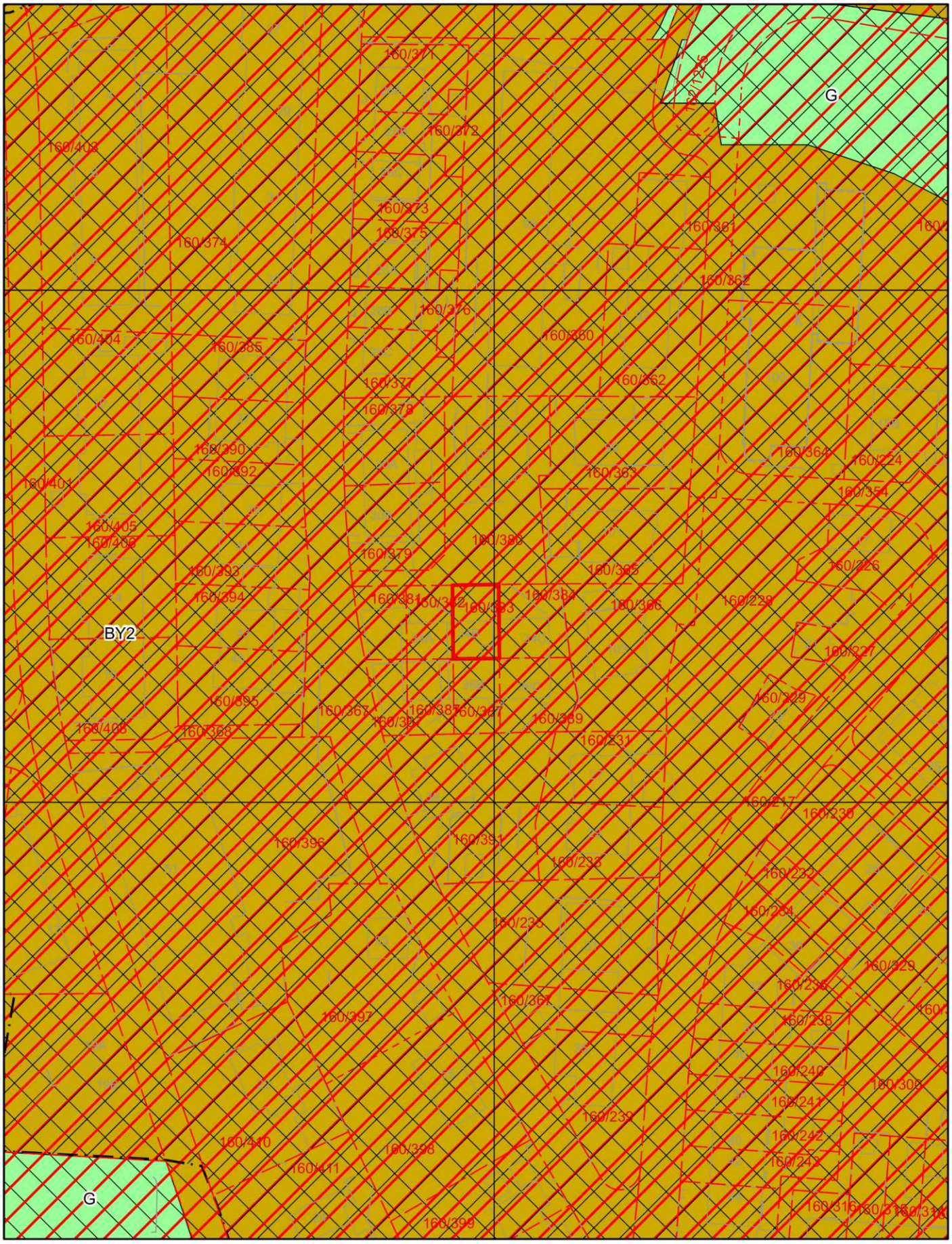
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/383
Adresse: Schweigårds vei 34B

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

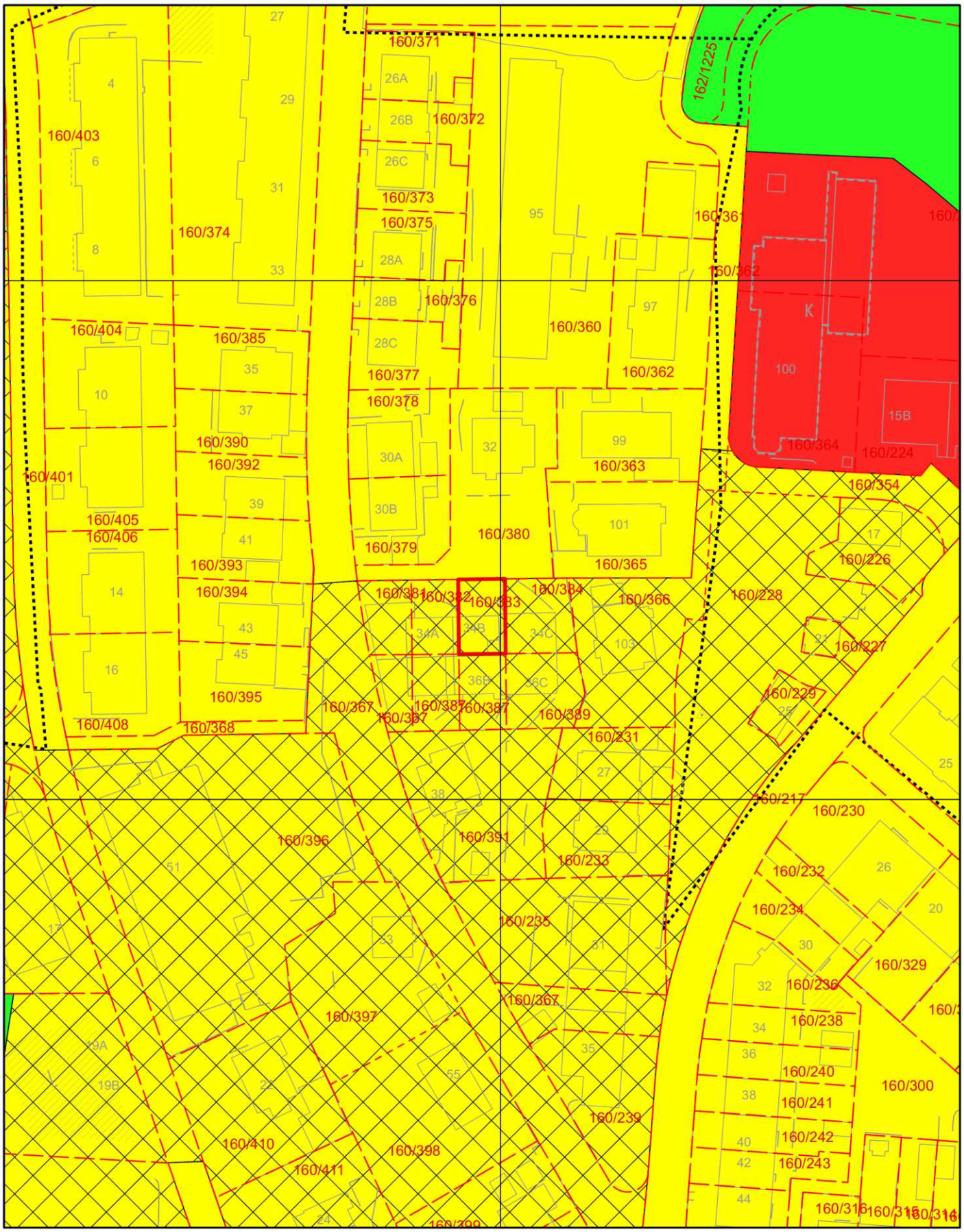
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/383
Adresse: Schweigårds vei 34B

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)

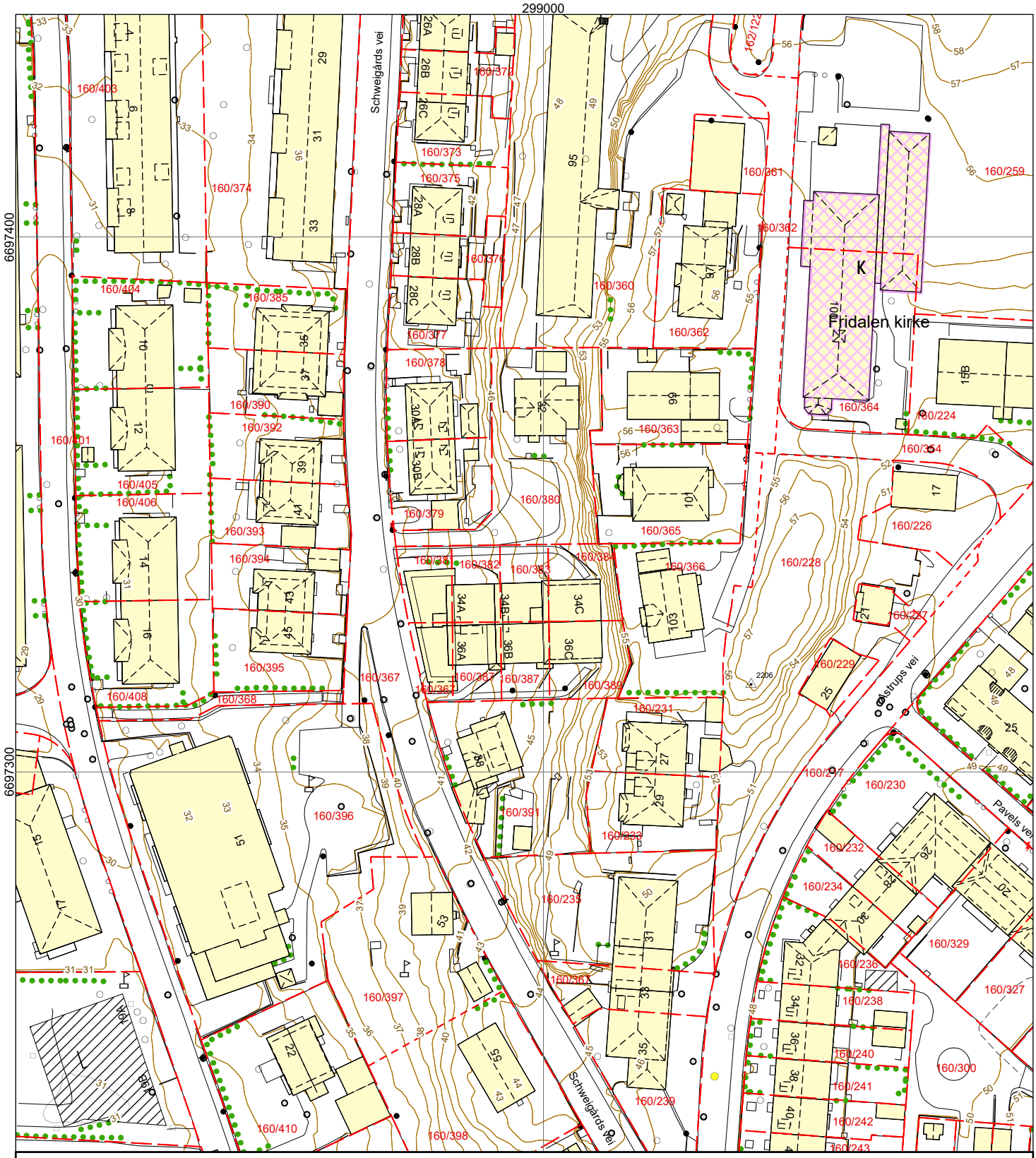
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

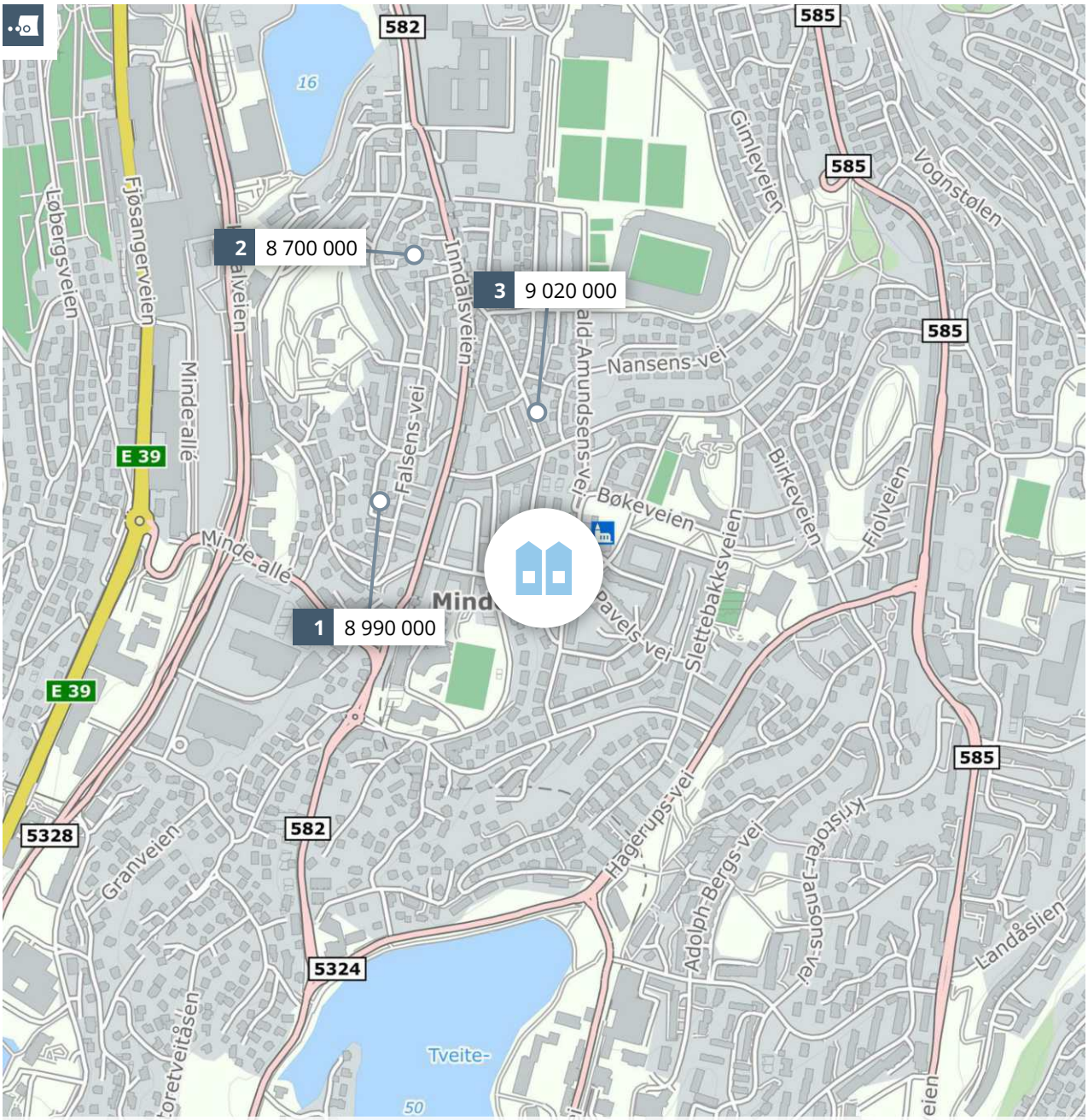
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/383/0/0
Adresse: Schweigårds vei 34B

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	



Meglers verdivurdering

SCHWEIGÅRDS VEI 34 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 15.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schweigårds vei 34 B, 5063 BERGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 160 BNR 383 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS RAUTJERN

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	59 932
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					130 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Finnbergåsen 94				23.01.2025	8 990 000	**8 990 000**	0	8 990 000	**51 371**
	175 m²	1962	118 m²	6 sov						
2	Inndalsveien 53 L				30.04.2025	7 290 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**60 839**
	143 m²	1922	271 m²	3 sov						
3	Schweigårds vei 14 A				13.11.2025	7 990 000	**9 020 000**	0	9 020 000	**47 725**
	189 m²	1929	245 m²	5 sov						

Nydelig leilighet over 2 etasjer i populær gate. Beliggende rett ved bybane, butikk og skoler. Medfølgende garasjeplass. Nytt bad, malte overflater og gulv fra 2026.

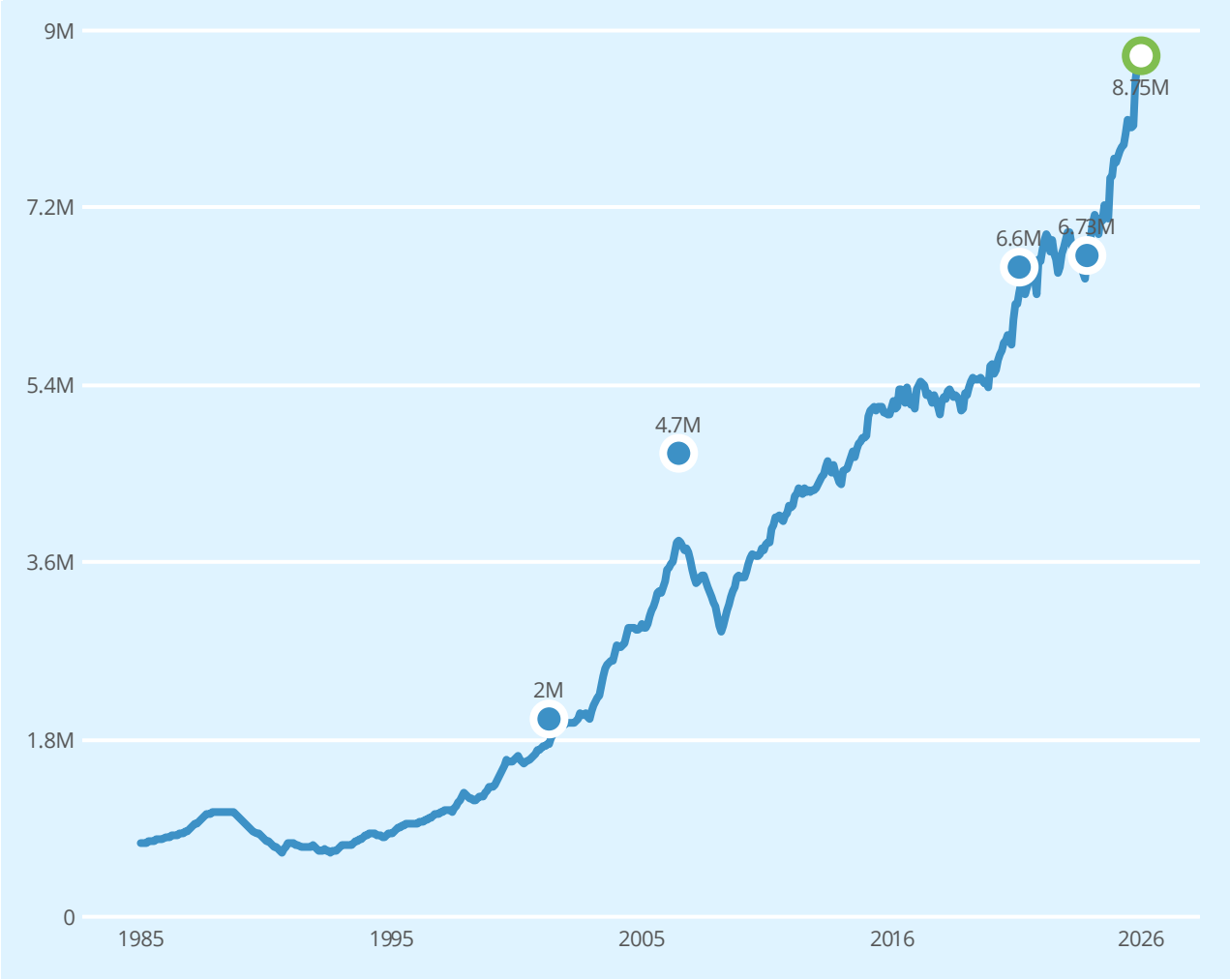
Normalverdi: 8.500.000 til 9.000.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.09.2023	30.01.2024	03.04.2024	6 890 000	6 725 000	0	6 725 000	
30.03.2021	08.04.2021	05.07.2021	6 650 000	6 600 000	0	6 600 000	
16.03.2007	26.03.2007	04.06.2007	3 950 000	4 700 000	-	4 700 000	
05.11.2001	14.11.2001	01.03.2002	1 850 000	2 000 000	-	2 000 000	
02.12.1996		02.12.1996	-	1 370 000	-	1 370 000	2
18.09.1991		18.09.1991	-	850 000	-	850 000	2
22.04.1985		22.04.1985	-	895 000	-	895 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 5063 BERGEN nå

1
rekkehus til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 500 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Rekkehus solgt i 5063 BERGEN siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

7.9M
7.5M
7 348 000 Salgspris i snitt
7.1M
6 644 000 Prisantydning i snitt
6.3M
5.9M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 11.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

59 932 Schweigårds vei 34 B
Totalpris 8 750 000

50 822 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

50 219 Årstad bydel i snitt siste 12 mnd

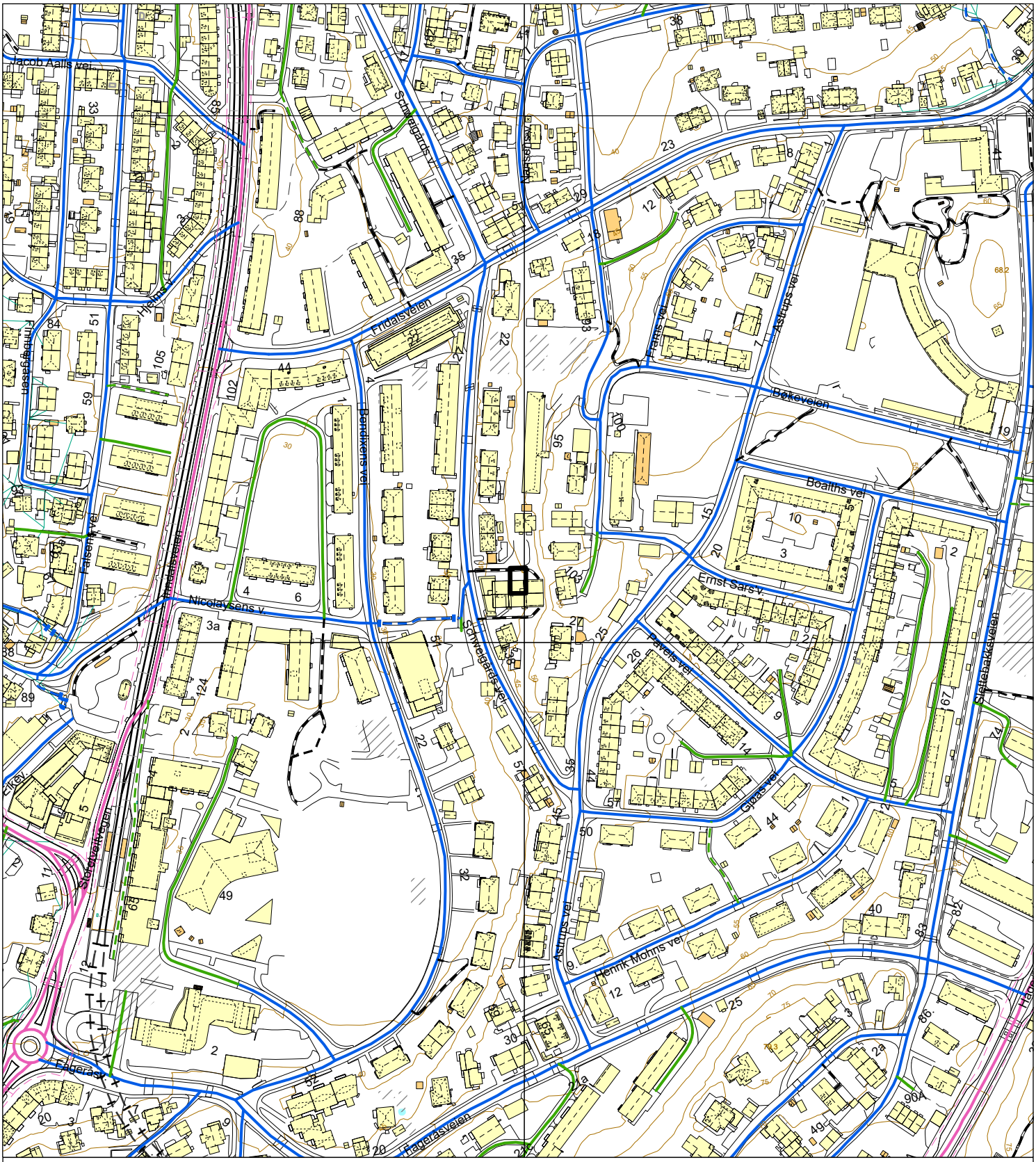
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/383/0/0
Adresse: Schweigårds vei 34B

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

Schweigårds vei 34B

Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km	
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km	
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km	
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km	
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km	
NTG Brann Stadion	9 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Wergeland Bybanestopp Linje 1	5 min 0.4 km	
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	5 min 0.4 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.9 km	
Bergen Flesland	18 min	

BARNEHAGER

Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	5 min 0.3 km	
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km	
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5... 117 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Hope	4 min	
Rema 1000 Wergeland	6 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	12 min
Vitusapotek Minde	6 min
Sletten Vinmonopol	12 min

SPORT

Rautjern kunstgressbane	4 min
Fridalen skole	6 min
SATS Wergeland	4 min
Feel24 Landås	16 min

«Sentralt, rolig og trivelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

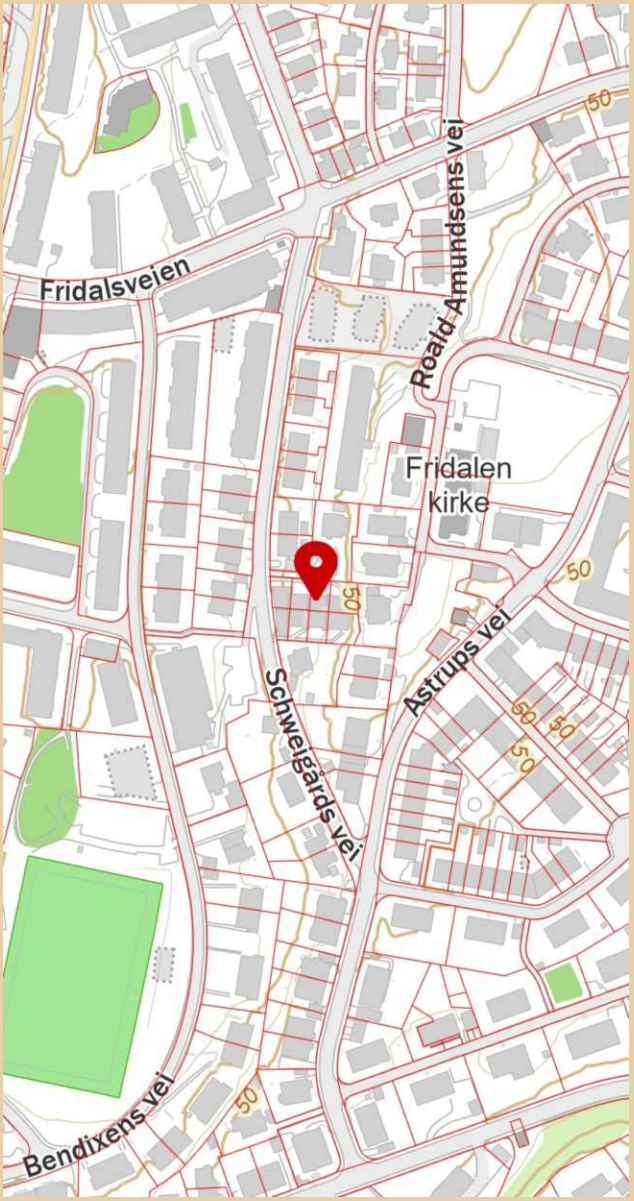
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



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

Schweigårds vei 34B

Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km	
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km	
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km	
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km	
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km	
NTG Brann Stadion	9 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Wergeland Bybanestopp Linje 1	5 min 0.4 km	
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	5 min 0.4 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.9 km	
Bergen Flesland	18 min	

BARNEHAGER

Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	5 min 0.3 km	
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km	
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5... 117 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Hope	4 min
Rema 1000 Wergeland	6 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	12 min
Vitusapotek Minde	6 min
Sletten Vinmonopol	12 min

SPORT

Rautjern kunstgressbane	4 min
Fridalen skole	6 min
SATS Wergeland	4 min
Feel24 Landås	16 min

«Sentralt, rolig og trivelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

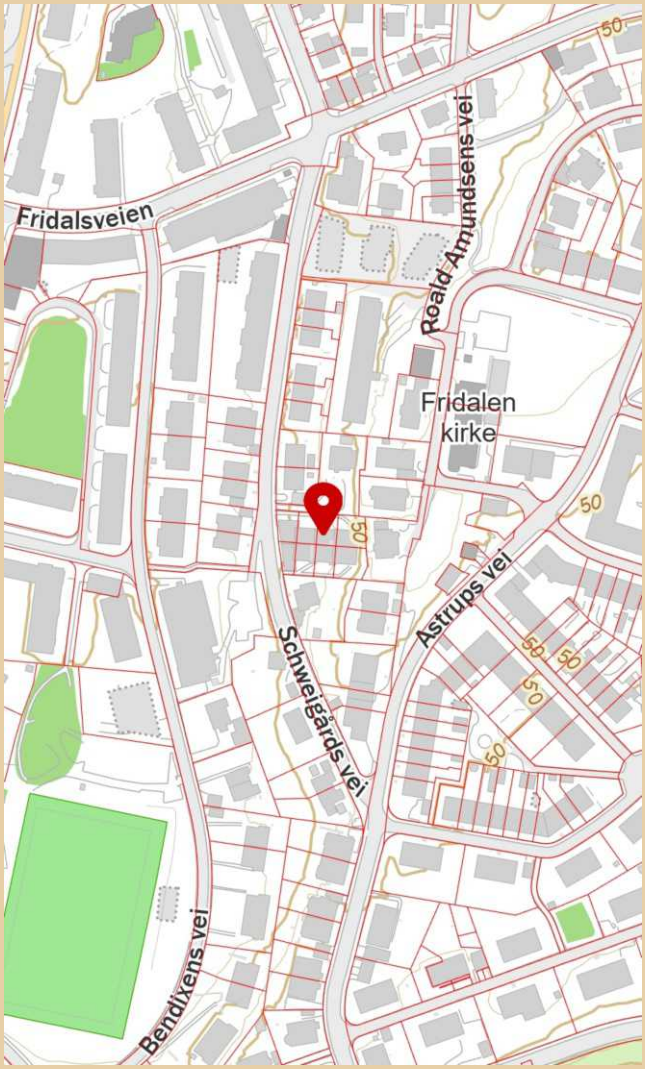
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



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

Schweigårds vei 34B

Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nicolaysens vei	2 min
Langhaugen VGS - Vestland fylkeskom...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Wergeland Bybanestopp Linje 1	5 min 0.4 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.9 km
Bergen Flesland	18 min

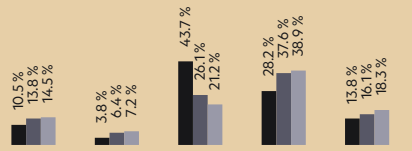
BARNEHAGER

Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	5 min 0.3 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-5 ... 117 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hope	4 min
Rema 1000 Wergeland	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Minde	1 171	770
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

- Bybane
- Egen bil

SPORT

Rautjern kunstgressbane	4 min
Fridalen skole	6 min
SATS Wergeland	4 min
Feel24 Landås	16 min

«Sentralt, rolig og trivelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

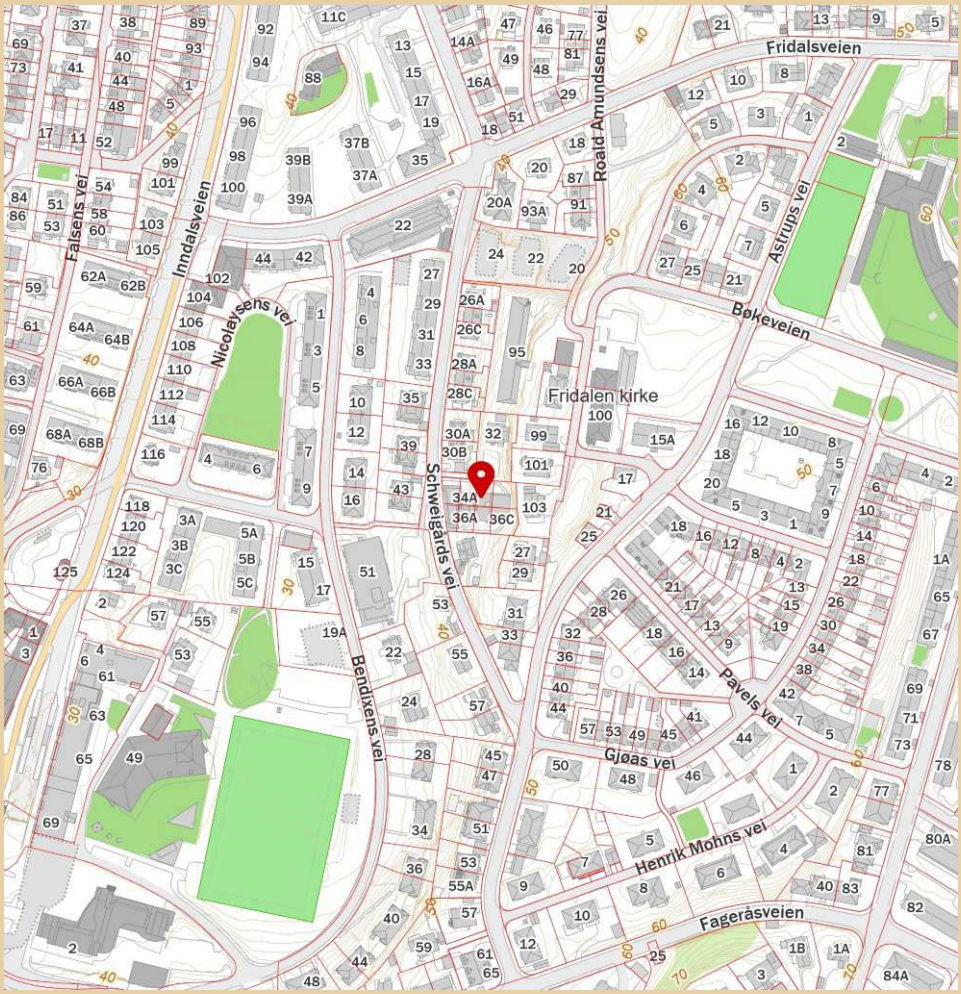
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



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:
Schweigårds vei 34 B, 5063 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 383, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716

E-post: sander.vikoyr@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.
