PRIVATMEGLEREN

# KALFARVEIEN 88

# Vedlegg

Basiskart

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vedtekter

Avtale om arealdisponering

Energimerking

Planinformasjon

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

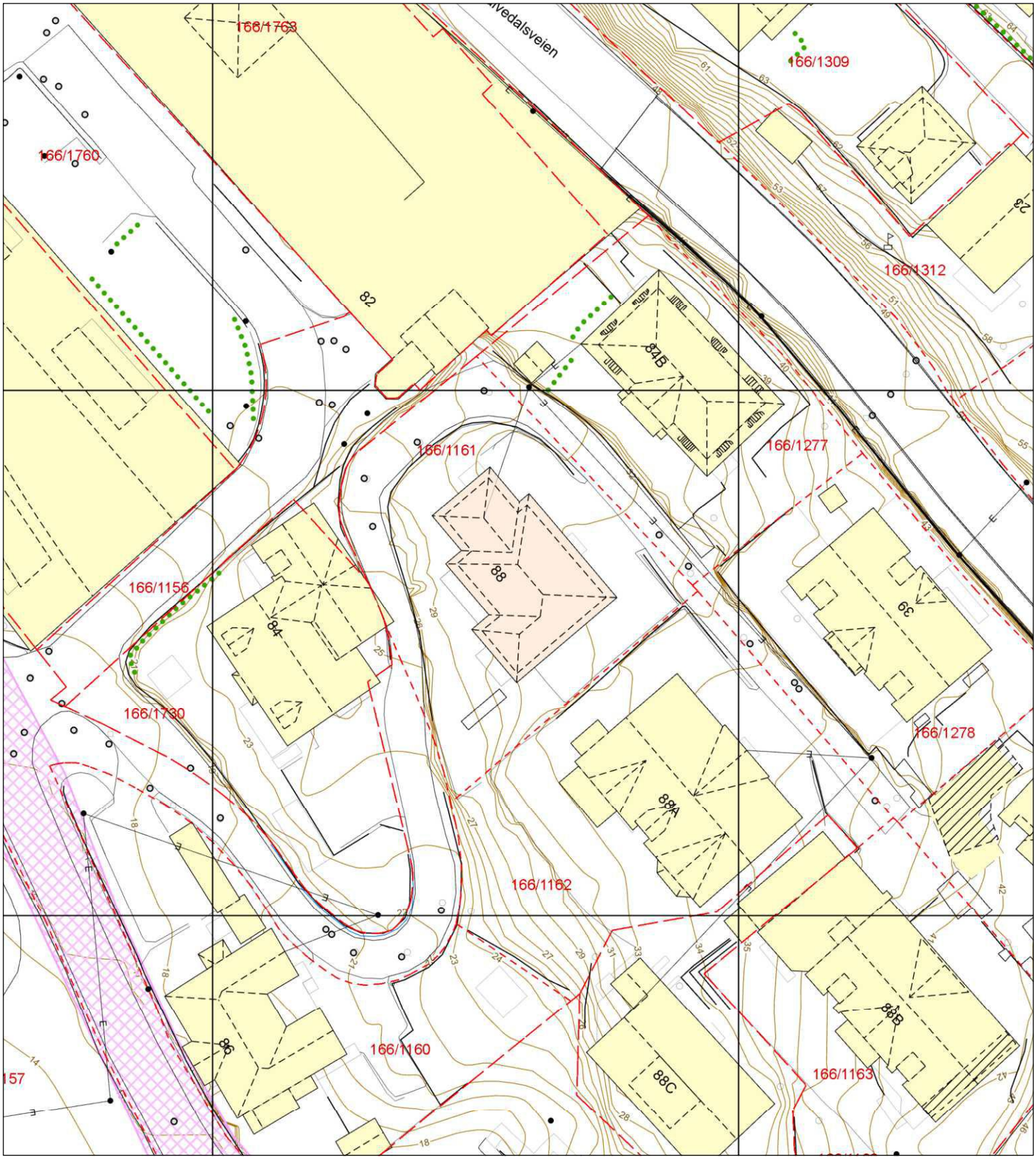
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 21.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1161/0/2
Adresse: Kalfarveien 88, 5022 BERGEN

N




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

BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1161/0/2
Adresse: Kalfarveien 88, 5022 BERGEN

N



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Nyeboliger Bergen | Oppdragsnr. | 194260129 |
| Addresse | Kalfarveien 88 | | |
| Postnr. | 5022 | Sted | BERGEN |
| Selgers navn | Marius Takvam | | |
| Selgers navn | Kristina Supphellen | | |

### 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?**

2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Frende

**Polise/avtalenr.:**

1169240

### Våtrom

Initialer selger:
M T
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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:**

Vi pusset opp badet oppe i 2024. Da ble det lagt ny membran, fliser gulv, dusjhjørne, speil, vegghengt toalett, badekar og nye baderomsmøbler. Alt arbeid ble utført av Flesland Flis.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Vi har full beskrivelse av tilbud for arbeid og betalt faktura for arbeidet av Flesland Flis.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det ble lagt ny membran (pustende) i hele dusjsonen, gulv og 30 cm opp på vegg før det ble lagt nye fliser

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tidligere eier opplyste at kommunen tidligere har hatt problemer med vannrør i vei utenfor bolig, de monterte tilbakeslagsventil inn til boligens stikkledning og problemet var løst. Vi har ikke opplevd noe problemer siden vi flyttet inn.

**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:**

Ja tidligere eier nevnte at
Kommunen/ Vitek kontrollerte avløpsrør i forbindelse med problemene i veien utenfor bolig. Ene avløpsrørlitt sammenklemt, ble byttet ut med nytt. Dette gikk under parkeri

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Dokumentasjon er sannsynligvis tilgjengelig fra Bergen kommune.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Bergen Kommune/Viten utbedret avløp utenfor huset i 2020

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

2 tilfeller der takstein har falt ned under uvær. En i 2024 og en i 2025. Som konsekvens så vi vanninntrenging på tørrloft hos seksjon 3 og 4 på dager med mye regn.

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

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

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

Skade fra 2024 ble utbedret, og takstein tilbakeført av Bergen Taktekker og Blikkenslagerservice AS (BTB) i 2024. For skade fra 2025 har Sameiet signert kontrakt med Robert Slettmo Blikkenslagermester og Taktekker. Ingen kostnader for nye eiere.

**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:**

Sameiet har bilder og dokumentasjon fra arbeidet som ble gjort. I tillegg beskrivelse av arbeidet og betalt faktura til selskap.

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tidligere eiere opplyser om at balkong ble utvidet i 2017. Ny terassedør satt inn i 2019. Alle vinduer i vår seksjon ble skiftet 2003. Fasade malt 2014. Det har vært flikking og vedlikehold i ettertid etter behov. Sist våren 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Tidligere eier opplyser at Sandal AS utførte arbeidet på balkongen men ingen dokumentasjon fulgte med da vi kjøpte boligen. Balkongen er søkt godkjent via Sandal AS, dokumenter finnes hos Bergen kommune saksnummer 201610119.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Hele bygget ble seksjonert ut i fire ulike leiligheter i 2003/2004 hvor hele bygget ble rehabilitert. Vi kjenner ikke til noe mer enn det som ligger i godkjent seksjonering og byggetegninger for huset.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Dette ble gjort da de rehabiliterte hele huset i 2003/2004. Igjen referer til godkjente byggetegninger og seksjonerings dokumentasjon fra kommunen.

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

Tidligere eier utførte arbeidet på el-anlegget: Installasjon av nye spotter i hele overetasjen 2014, alt elektrisk til toalett/vaskerom i underetasje (2012) og innsett av varmepumpe (2013) som også inkluderte ombygging og rehabilitering av el-anlegget.

**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:**

Ja alt arbeid er utført av Bravida og dokumentasjon/samsvarserklæring foreligger. Noe elektrisk arbeid ble gjort under oppussing av kjøkken 2021 av tidligere eiere. Her har vi ikke tilgjengelig samsvarserklæring.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Ja det ble utført full kontroll av el-anlegget under elektrisk arbeid i 2012 og 2013 av Bravida under ombygging og rehabilitering av el-anlegget under de ulike oppdateringene på el-anlegget.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja alt skal ha blitt kontrollert i 2012/2013 og informasjon finnes i samsvarserklæringer.

## 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

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

I 2013 ble satt inn ny varmepumpe i 1 etasje av Bravida.

**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:**

Samsvarserklæring foreligger for installasjon av varmepumpen fra 2013.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Bergen varmepumpeservice har utført service av varmepumpen. Denne servicen ble gjennomført i sommeren 2026.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Rapport og faktura foreligger fra Bergen Varmepumpeservice

## 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

**Hvilke endringer er gjort?:**

Tidligere eier opplyste om at bod i underetasjen ble gjort om til toalett/vaskerom. Arbeidet ble gjort av Svalland VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

Ja vi har hatt kontinuerlig målinger av radon i begge etasjer med Airthings View Plus måler. Snittmålinger de siste 2 årene har lagt på 22 Bq/km2 i 1 etasje og 41 Bq/km2 i underetasjen. Begge disse er godt under grenseverdier på 200.

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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

**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:**

Sameiet bygde en natursteinmur i hagen i 2025/2026. I tillegg ble det gjort en større gravejobb langs muren utenfor huset for å sikre bedre drenering langs muren i hagen. Ble oversett av utdannet anleggsgartner og arbeidet ble dokumentert underveis.

**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

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.08.2026

Signert av *Marius Takvam*

Signert av *Kristina Supphellen*

Initialer selger:
M T
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Leilighet i flermannsbolig
Kalfarveien 88, 5022 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 166, bnr. 1161, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²**



**Befaringsdato:** 09.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-9044 **Eiendomsverdi ref nr:** XL1336

**Autorisert foretak:** Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



**Rapportansvarlig**

Johan Rye-Holmboe
Uavhengig Takstingeniør
johan@tjrh.no
482 21 205

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført 1904. I 2003-2004 ble det utført en større moderniseringsjobb i forbindelse med at bygget ble ombygget og seksjonert.
Bygningen skal derfor være oppført i henhold til byggeskikk og fagmessig utførelse i 1904 da det ikke var noe bygningslov på den tiden. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeskikk og fagmessig utførelse i 1904 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Boligen er periodisk modernisert/vedlikeholdt, men pga. alder er det flere bygningsdeler som er på slutten av forventet levetid. For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

## Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av murkonstruksjon.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med mur/trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Valmet tak tekket med skiferstein.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Leiligheten har lyd/branndør mot fellesganger, samt mellom gang og bod i leiligheten.

Terrasser/altaner:
Altan på 11 m² med utgang fra stue, oppført i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser på toalettrom og bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater.

Oppvarming:
- Felles pipe med peis i stue.
- Eier opplyser at det er varmekabler i hele underetasje og bad i 1. etasje.
- Varmepumpe luft til luft fra 2013, innedel er plassert i trapperom ved kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst å opprinnelig være fra 2003/2004, i 2024 ble det pusset opp i regi av Flesland Flis AS.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, dobbel servant med innredning, vegghengt toalett og badekar.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplate i granitt. Fronter med spile og glattefronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og kjøl/fryseskap.
Det er montert magnetventil (lekkasjestopper) og komfyrvakt på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plastrør (rør i rør), avløp i plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken, soverom, toalettrom og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank på 120 liter datert 2011 er plassert i bod.
- Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.

## Arealer Gå til side

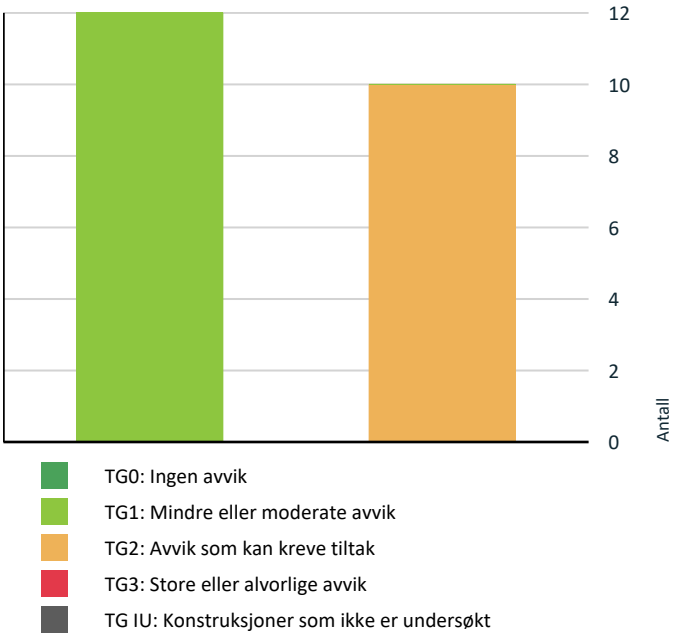
## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikke destruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).Selger kan ha oppgitt opplysninger.
- Sameie med 4 stk. seksjoner.
Leiligheten ligger i 1. etasje og rapportens omfang begrenses av at det ikke er adkomst til resterende seksjoner. Rapporten baserer seg på befaring av leiligheten samt utvendig kontroll.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i flermannsbolig

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

**Byggeår**
1904

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Modernisering/rehabiltering | 2003-2004. Det ble utført en større moderniseringsjobb i forbindelse med at bygget ble ombygget og seksjonert. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Yttertaket er tekket med skiferstein.
På grunn av sikkerhetsmessige årsaker er taket er besiktiget fra bakkenivå.
Detaljer som gjennomføringer, takhetter, beslag og detaljer rundt undertak er derfor ikke vurdert. Takhetter og beslag har kortest levetid på utvendige tak og bør kontrolleres jevnlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder.
NB Alderen på yttertaket gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll og stedvis utskiftinger for å unngå lekkasjer.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking vurderes å være på slutten av normal forventet brukstid.

Tiltak: Taktekking bør kontrolleres jevnlig, og vedlikehold/utskifting av slitte eller skadde deler må påregnes. Fornying av taktekking bør vurderes på sikt, eller tidligere ved tegn til lekkasje, skader eller ytterligere slitasje.
Årsak:
Forholdet skyldes alder.
Konsekvens: Eldre og slitt taktekking har økt risiko for svekket tetthet, vanninntrengning og fuktskader i undertak og takkonstruksjon.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført i mur og trekonstruksjon, kledd med liggende kledning.
Eier opplyser at kledning sist ble malt i 2014 i regi av sameiet, vedlikeholdt med maling og skraping hvor det var behov i 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert lite/ingen synlig lufting bak utvendig kledning. Utførelsen vurderes som normal byggeskikk sett i forhold til bygningens alder, men avviker fra dagens anbefalte løsning for luftet kledning.

Tiltak:
Lufting bak kledning bør vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning.
Årsak:
Forholdet skyldes eldre byggemåte, hvor lufting bak kledning normalt ikke ble utført på samme måte som etter dagens anbefalte løsninger.
Konsekvens:
Begrenset lufting bak kledning gir redusert uttørking av konstruksjonen og økt risiko for fuktansamling bak kledningen. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Vinduer har en del utvendig slitasje. Det er registrert slitasje på overflater/treverk, og enkelte vinduer vurderes å ha behov for vedlikehold.

Tiltak:
Vinduer bør vedlikeholdes med overflatebehandling og nødvendige lokale utbedringer. Utskifting må påregnes på sikt dersom vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.
Årsak:
Forholdet skyldes alder, værpåkjenning og normal slitasje over tid.
Konsekvens:
Utvendig slitasje indikerer redusert restlevetid på vinduene.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Leiligheten har lyd/branndører (nye i 2024) mot fellesganger, samt mellom gang og bod i leiligheten.
Terrassedør og vindu over terrassedør nytt i 2019.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Altan på 11 m² med utgang fra stue, oppført i tre.

**Vurdering av avvik:**

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser på toalettrom og bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater.
Leiligheten holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.
Bod er ikke beskrevet.

### TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng. Veggen er isolert og oppført med stålstendere. På grunn av stålstendere er det ikke utført fuktmåling med pigger i bunnsvill/treverk. Det er i stedet utført RF-måling i konstruksjonen, hvor det ble registrert relativ luftfuktighet på 73 %. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller unormal lukt ved kontrollen.

Tiltak:
Konstruksjonen anbefales holdt under oppsyn. Dersom det senere oppstår lukt, misfarging eller andre tegn til fuktpåvirkning, bør det foretas nærmere undersøkelser.

Årsak:
Målemetoden er valgt på grunn av konstruksjonsoppbyggingen med stålstendere, hvor ordinær fuktmåling i treverk ikke er mulig. Vegger mot terreng med eldre konstruksjonsoppbygging er generelt utsatt for noe fuktbelastning og redusert uttørking og må anses som en risikokonstruksjon.

Konsekvens:
Målt RF på 73 % viser et moderat forhøyet fuktnivå i konstruksjonen, men det er på befaringstidspunktet ikke registrert forhold som tilsier at det har oppstått fuktskade. Ved langvarig høy fuktighet kan det over tid være risiko for fuktrelaterte skader i isolasjon og tilstøtende materialer.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er opplyst å opprinnelig være fra 2003/2004, i 2024 ble det pusset opp i regi av Flesland Flis AS med flis på flis på gulv og vegger i dusj, servant med innredning og ved toalett, det opplyses at det på vegg i dusj og 30 cm opp på vegg er lagt ny pustende membran.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, dobbel servant med innredning, vegghengt toalett og badekar.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger er flislagt, malt himling.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er registrert sprekker i fuger mellom originale fliser utenfor dusjveggene. Det er fremvist faktura på at det i dusjsonen, på innsiden av dusjveggene, er utført flis på flis i 2024.

Tiltak:
Sprekker i fuger mellom originale fliser bør undersøkes nærmere og utbedres.
Årsak:
Sprekkene kan skyldes alder og bevegelser i underlaget, men kan også være en indikasjon på bakomliggende fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Konsekvens:
Sprekker i fuger kan være tegn på at konstruksjonen allerede er fuktpåvirket. Dette kan medføre løse fliser, skjulte fuktskader og redusert levetid på våtromskonstruksjonen.



Sprekker i fuger mellom fliser i vegg i våtsone.



Område hvor det er registrert sprekker i fuger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på 28 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsone. Det er i tillegg registrert at kant/høydeforskjell ned til nedsenket dusjsone kun er ca. 6 mm. Dette gir begrenset lekkasjesikring og redusert sikkerhet for at vann utenfor dusjsonen ledes til sluk.

Tiltak:
Fallforhold og høydeforskjell mot nedsenket dusjsone bør utbedres ved oppgradering av våtrommet. Det bør etableres løsning som sikrer at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Årsak:
Forholdet skyldes mangelfull falloppbygging og for lav høydeforskjell mellom gulv utenfor dusjsone og nedsenket dusjsone.
Konsekvens:
Manglende tilfredsstillende fall og lav kant mot dusjsone gir økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller ledes ut av våtrommet ved lekkasje, vannsøl eller tett sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har 2 stk. plastsluk opplyst fra 2003, membran på gulv opplyses å være original membran fra 2003 samt diffusjonsåpen membran fra 2024 ved flis på flis.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er opplyst at det ved utførelse av flis på flis er lagt ny diffusjonsåpen membran over originale fliser på gulv. Det er ikke etablert ny membran/tettesjikt på alle våtsoner, herunder vegger i dusjsone, ved servant og ved badekar. Opprinnelig membran/tettesjikt bak fliser er opplyst å være fra 2003, og alder på dette tettesjiktet inngår derfor som en del av avviket. Løsningen gir usikkerhet rundt samlet fuktsikkerhet i våtrommet.

Tiltak:
Våtsoner uten dokumentert ny membran/tettesjikt bør holdes under oppsikt, og oppgradering må vurderes ved tegn til fukt, løse fliser, sprekkdannelser eller ved fremtidig renovering av badet.
Årsak:
Forholdet skyldes at overflateoppgraderingen med flis på flis og ny membran er begrenset til gulv/utvalgte områder, og ikke omfatter dokumentert komplett nytt tettesjikt i alle våtsoner. Opprinnelig tettesjikt fra 2003 har i tillegg høy alder og usikker restlevetid.
Konsekvens:
Manglende dokumentert ny membran/tettesjikt i alle våtsoner gir økt risiko for fuktinntrengning ved vannbelastning. Særlig gjelder dette områder ved dusj, servant og badekar, hvor vannsprut og fuktbelastning kan medføre skjulte fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Eldre tettesjikt har økt risiko for svekket funksjon over tid.





## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Dusj, dobbel servant med innredning, vegghengt toalett og badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg, luftespalte for tilluft under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking og fuktmåling  er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplate i granitt. Fronter med spile og glattefronter. Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrert induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og kjøl/fryseskap.
Det er montert magnetventil (lekkasjestopper) og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TOALETTROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom opplyst fra 2012 i regi av Svalland AS.

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke synlig drenering/lekkasjesikring fra innebygget toalettkasse. Eventuell lekkasje fra sisterne eller tilkoblinger vil derfor ikke nødvendigvis bli synliggjort eller ledet til sluk.

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende drenering/lekkasjesikring fra toalettkasse, slik at eventuell lekkasje synliggjøres og ledes til egnet sted/sluk. Alternativt bør løsningen dokumenteres dersom det finnes annen godkjent lekkasjesikring.
Årsak:
Forholdet skyldes manglende eller ikke synlig drenerings-/lekkasjesikrings for innebygget sisterne.
Konsekvens:
Manglende drenering fra toalettkasse gir risiko for lekkasjer i veggkonstruksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i bod.
Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Rør i rør system opplyst å være fra 2012.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Leiligheten har synlig avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, soverom, toalettrom og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Varmepumpe luft til luft av ukjent alder, innedel er plassert i trapperom ved kjøkken.
Opplyst sist service utført i 2026 i regi av Bergen Varmepumpeservice.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank på 120 liter datert 2011 er plassert i bod.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til rom med sluk via sikkerhetsventil med slange.
Støpsel har ikke misfarging.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.
Det er opplyst at Caverion Norge AS installert el-anlegget i 2003 for hele bygget under rehabilitering, men at det ikke foreligger dokumentasjon for arbeidet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men ikke for hele installasjonen. På bakgrunn av manglende komplett dokumentasjon anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen bør omfatte en vurdering av anleggets generelle tilstand, sikkerhet og eventuelle behov for videre tiltak.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 28/1-2014 fra Bravida Norge AS, denne omhandler:
- Montere opp ny lampe på bad i 1. etg.
Feilsøke på spotter (brente tilkoblinger). Anbefaling om å bytte spotter, da det ikke er forskriftsmessig utført.
Bytte av 24 spotter med godkjente spotter fra SG for montasje direkte i isolasjon, omtrekking av kabler og bytte av 4 stk. dimmere.
Kommentar:
Bytte ut 24 gamle spotter med nye spotter som er godkjent for direkte montasje i isolasjon, samt bytte dimmerne for disse spottene.
- Det er fremvist samsvarserklæring datert 18/12-2012 fra Bravida Norge AS, denne omhandler: installasjon i forbindelse med nytt toalett/vaskerom i kjeller.
- Det er fremvist samsvarserklæring datert 20/9-2013 fra Bravida Norge AS, denne omhandler: Opplegg til varmepumpe på eksisterendes kursopplegg.
- Det er fremvist samsvarserklæring datert 29/4-2016 fra Bravida Norge AS, denne omhandler:- Byttet defekt vifte på bad nede. Svalland leverte vifte.
- Det er fremvist samsvarserklæring datert 7/12-2018 fra Eltel AS, denne omhandler: montering av ams måler.

Øvrige elarbeid i boligen har ikke samsvarserklæring.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er i bod synlig at det ikke er lyd/brannskille iht dagens krav.

**Vurdering av avvik:**
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.
Boligen ligger i skrånende terreng

**Vurdering av avvik:**

• Drenering/fuktsikring mot grunn er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dreneringen er opplyst å være felles bygningsdel, men vurderes i rapporten da det er registrert moderat forhøyet luftfuktighet i leilighetens yttervegger mot terreng i underetasjen. Forholdet vurderes derfor å ha betydning for den aktuelle bruksenheten.

Tiltak:
Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes nærmere i regi av sameiet. Fornying/utbedring må påregnes på sikt eller tidligere dersom fuktbelastningen i konstruksjoner mot terreng vedvarer eller øker. Innvendige konstruksjoner mot terreng bør holdes under oppsikt.

Årsak:
Forholdet skyldes alder og redusert forventet funksjon på drenering/fuktsikring mot grunn. Mangelfull eller svekket drenering kan bidra til økt fuktbelastning mot yttervegger under terreng.
Konsekvens:
Eldre drenering med redusert funksjon kan medføre fuktvandring og forhøyede fuktverdier i yttervegger mot terreng. Dette gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innvendige påførede eller kledde konstruksjoner.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men ikke for hele installasjonen. På bakgrunn av manglende komplett dokumentasjon anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen bør omfatte en vurdering av anleggets generelle tilstand, sikkerhet og eventuelle behov for videre tiltak.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

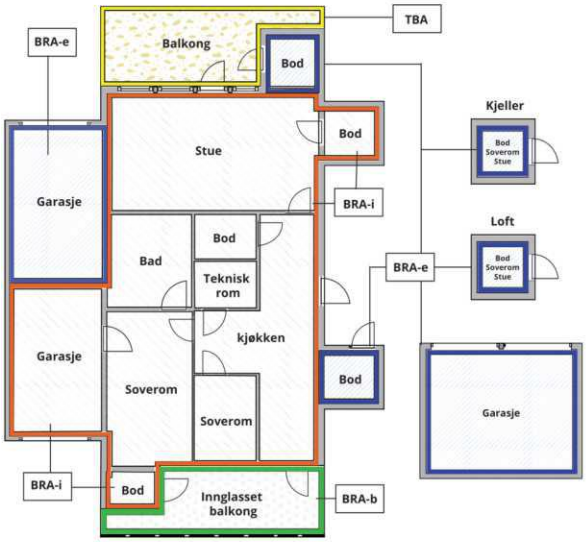
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i flermannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 70 | | | 70 | 11 |
| Underetasje | 42 | | | 42 | |
| **SUM** | **112** | | | | **11** |
| **SUM BRA** | **112** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Bad, entré, bod, stue, kjøkken, trapperom | | |
| Underetasje | Toalettrom, gang, soverom, soverom 2 | | |

**Kommentar**

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:

Underetasje:
- Toalettrom: 2,7 m².
- Gang: 11,4 m².
- 2 stk. soverom: 17,2 m² og 8,6 m².

1. etasje:
- Bad: 9,4 m².
- Entré: 10,5 m².
- Bod: 2,1 m².
- Stue: 26,3 m².
- Kjøkken: 12,2 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er fremvist faktura datert 20/8-2024 fra Balban Tømrer, denne omhandler montering av 2 stk. nye branndører.
Det er fremvist faktura datert 3/5-2024 fra Flesland Flis AS, denne omhandler modernisering av bad i 1. etasje.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.7.2026 | Johan Rye-Holmboe | Takstingeniør |
| | Marius Takvam | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 166 | 1161 | | 2 | 750 m² | Kartverket | Eiet |

**Adresse**
Kalfarveien 88

**Hjemmelshaver**
Kristina Fondenes Suphellen og Marius Takvam

**Kommentar**
Felles eiet tomt.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten har attraktiv og sentral beliggenhet i et populært boligområde i Hansaparken på Kalfaret.
Dagligvare og restaurant i området. Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum og Haukeland sykehus.
Flotte turmuligheter i nærområdet med byfjellene Ulriken og Fløyen i umiddelbar nærhet.
Busstopp like ved eiendommen.

**Adkomstvei**

Offentlig til interne stikkveier.

**Vann/avløp**

Opplyst tilknyttet off. vann/avløp via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | | Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen) | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.08.2026 | |
| 2 | 13.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Vedtekter for Sameiet Kalfarveien 88

***Sist endret 15.12.2014***

## §1 Gyldighet, ansvar

Vedtektene gjelder for Sameiet Kalfarveien 88 i sin helhet, inklusive tomtearealer og tilhørende felles rettigheter og plikter. Eiendommen Kalfarveien 88 ligger på eiet tomt. Sameiet har gårdsnummer 166 og bruksnummer 1161 i Bergen kommune.

Vedtektene gjelder fra denne dato. Endring av vedtekter skal vedtas av minst 3 seksjoner.

Vedtektene skal følge "Lov om eierseksjoner" der dette er vurdert å være praktisk. Ved eventuell uenighet skal relevante deler av "Lov om eierseksjoner" komme til anvendelse dersom en eier krever dette.

Vedtektene tinglyses ikke.

§1.1 Ansvar, møter, beslutninger

Sameiet velger en ansvarlig eier til å disponere sameiets konto og holde oversikt over sameiets inntekter/kostnader. Sameiet er dog ikke regnskapspliktig. Den ansvarlige skal også godkjenne innkjøp på sameiets regning. Verken sameiet eller enkeltpersoner i sameiet kan stifte gjeld eller på annen måte forplikte sameiet.

Det avholdes møter en gang hvert halvår og ellers etter behov.

Beslutninger vedrørende sameiet skal normalt vedtas med minst 3 stemmer, men konsensus er målet. Der er ingen dobbeltstemme ved stemmelikhet.

§1.2, ansvar for vedlikehold

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

**Fellesarealer**
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

## §2 **Benevning, fordeling** av kostnader

Seksjonene benevnes og har eierbrøk som følger:

**Eierbrøk tinglyst i eiendomsregisteret ved seksjonering i 19.01.2004**

| | |
|---|---|
| Seksjon I: I. etasje/underetasje Sør, eierbrøk | 5/20 |
| Seksjon 2: I. etasje/underetasje Nord, eierbrøk | 5/20 |
| Seksjon 3: 2. etasje/loft Sør, eierbrøk | 6/20 |
| Seksjon 4: 2. etasje Nord, eierbrøk | 4/20 |
| **Sum** | **20/20** |

**Ny eierbrøk enstemmig vedtatt og skrevet inn i sameiets vedtekter 12.05.2014**

| | p-rom | |
|---|---|---|
| Seksjon I: I. etasje/underetasje Sør, eierbrøk | 98 | 26,13 % |
| Seksjon 2: I. etasje/underetasje Nord, eierbrøk | 108 | 28,80 % |
| Seksjon 3: 2. etasje/loft Sør, eierbrøk | 113 | 30,13 % |
| Seksjon 4: 2. etasje Nord, eierbrøk | 56 | 14,93 % |
| **Sum** | **375** | **100,00 %** |

| **Fordeling av felleskostnader etter brøk** | *OF* | | *VHF* | *Tot fellesekst* |
|---|---|---|---|---|
| Seksjon I: I. etasje/underetasje Sør, eierbrøk | 601 | 26,13 % | 183 | 784 |
| Seksjon 2: I. etasje/underetasje Nord, eierbrøk | 662 | 28,80 % | 202 | 864 |
| Seksjon 3: 2. etasje/loft Sør, eierbrøk | 693 | 30,13 % | 211 | 904 |
| Seksjon 4: 2. etasje Nord, eierbrøk | 343 | 14,93 % | 105 | 448 |
| **Sum** | **2300** | **100,00 %** | **700** | **3000** |

*OF = Ordinære felleskostnader*
*VHF = Vedlikeholdsfond*

Ordinære felleskostnader(OF) innbetales månedlig til kono i DNB :1638 164 5480
Innbetalinger til vedlikeholdsfond (VHF) innbetales månedlig til konto i DNB:

Ref §23 i sameieloven skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Ordinære kostnader som dekkes av felleskostnader (etter eierbrøk): Forsikring, egenandel knyttet til forsikring, snømåking, offentlige avgifter, vedlikehold av felles inngangsdør og trappegang, hagemøbler, ny beplantning, gjødsel, strøsand/salt, og lignende.

Enkelte kostnader dekkes etter 1/4 solidarisk ansvarsprinsipp siden nytteverdi slike utbedringer

har vil være lik for alle i sameiet: slik som, men ikke begrenset til asfaltering av parkeringsplasser inkludert gjesteparkering, utbedring av hage, samt kostnader ved internett og TV-oppkobling.

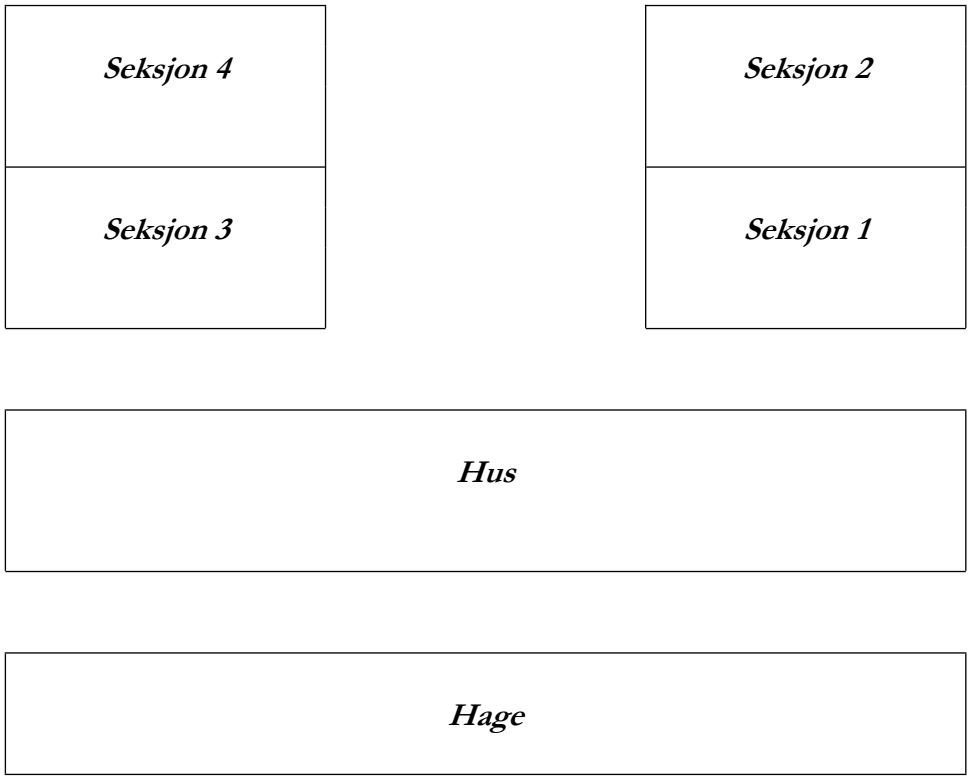
Vedlikeholdsfondet opprettes for at det skal avsettes midler til prosjekter som har store kostnader dersom det oppstår feil og mangler som må utbedres, slik som skifte/vedlikehold av av tak, grunnmurer, drenering, vann og kloakk, maling og skifte av yttervegger, vinduer, takrenner, utvendige og innvendige trapp/trappeganger i fellesarealene.

Til hver seksjon hører bod i kjeller som følger:
Seksjon 1: 1. bod fra høyre
Seksjon 2: 1. bod fra venstre
Seksjon 3: 2. bod fra høyre
Seksjon 4: 2. bod fra venstre

**Parkering**

Til hver seksjon hører det med en parkeringsplass som følger:
Seksjon 1/2: En av plassene mot Sør
Seksjon 3/4: En av plassene mot Nord

Se grafisk fremstilling under:




Gjesteparkering avtales særskilt med de øvrige seksjoner dersom dette medfører at biler parkeres inne eller på annen måte hindres. Parkering må ta hensyn til bosstømming, snørydding og generell ferdsel/tilkomst til utearealer og kjeller.

**§3 Bygningsmessige endringer**
Hver seksjon kan fritt gjøre bygningsmessige endringer ved sin seksjon som ikke påvirker

I. Bærende konstruksjoner
II. Fellesarealer ute og inne, felles teknisk anlegg som strøm, vann, avløp, antenner, mv., samt fasade.
III. Forhold som påvirker fellesutgifter som offentlige avgifter eller forsikringsgrunnlag
IV. Forhold som krever byggeanmeldelse eller annen offentlig godkjenning

Det påhviler den enkelte som ønsker endringer å fastlegge om offentlig tillatelse og/eller godkjenning er påkrevd forut for igangsetting av ethvert slikt arbeid. Arbeider og endringer som krever godkjenning skal godkjennes og papirer fremlegges for sameiet. Utgifter som følge av manglende godkjenning og eventuelle utbedringsarbeider vil påhvile den seksjonen som er ansvarlig for arbeidet.

Kalfaret som område er beskyttet/regulert på generelt basis i forhold til endring av fasader og bygningsmasse.

Dersom endringsarbeider bør antas å medføre ulempe for de øvrige seksjoner skal disse varsles god tid i forveien.

Endringer som angår felles bygningsmasse eller fellesarealer skal besluttes på et sameiermøte.
Betydelige endringer må vedtas enstemmig (Jfr. Lov om eierseksjoner §30)

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

**Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.**

**§4 Disposisjon av utearealer**
Jfr. Punkt 2 for fordeling av parkeringsplasser.

Tomten på 760m2 disponeres solidarisk, dvs. ikke i henhold til eierbrøk. Rettigheter og plikter fordeles solidarisk.

Det skal utarbeides en årlig vedlikeholdsplan for eiendommen. Denne fastsettes på kalenderårets første styremøte. Sameiere står fritt til å komme med innspill til planen som skal vedtas med minst 2/3 flertall. Prinsippene for vedlikeholdet er som følger:

- Hver enkelt seksjon bidrar likt (1/4) i arbeidsinnsats, men etter brøk for betaling av utgifter.
- Sameier som har ukesansvar for vedlikeholdet skal melde fra i god tid (minst 1 uke i forveien) om vedkommende ikke har anledning til å bidra, for å bytte med en av øvrige sameiere.
- Dersom ansvarlig seksjon ikke utfører sine arbeidsoppgaver, og heller ikke bytter med en annen seksjon, vil det påløpe kostnader for ansvarlig seksjon ved å enten innhente tjenester fra eksterne tjenestetilbydere, eller ved at en annen seksjon gjør arbeidet. Stykk-prisingen for slike tjenester skal fordeles etter brøk-prinsippet for hver seksjon, og fastsettes i årlig vedtatt vedlikeholdsplan.

Møbler som settes på platting og som ikke er innkjøpt av sameiet må enten fjernes etter bruk eller i motsatt fall implisitt stilles til disposisjon for de øvrige beboere i sameiet. Dette gjelder ikke grill og tilhørende redskap som alltid skal betraktes som privat.

Ved selskap i hagen skal det alltid ryddes opp før selskapet bryter opp. Fester i hagen skal i likhet med øvrige fester avklares/meldes i forkant. Reservering av uteplass for selskaper og lignende skjer etter "first-come-first-served"-prinsippet. Normalt sett reserveres ikke uteplassen eksklusivt. Det at noen oppholder seg ute skal ikke bety at øvrige eiere er utestengt.

**§5 Vedlikehold, vedlikeholdsfond**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut den enkelte og angår således ikke sameiet.

Sameiet fastsetter et månedlig beløp som betales inn til sameiet bl.a for fremtidig nødvendig vedlikehold slik som nevnt i §2 .

Beløpet er satt til kr 1000 pr måned og fordeles etter sameiebrøken (se punkt 2 benevning, fordeling).

Dersom fondet når en størrelse tilsvarende kr 300.000 stoppes de månedlige innbetalingene til vedlikeholdsfondet, tilsvarende kr 1000 pr måned
Inntil videre vil sameiet ikke kreve panterett i seksjoner som sikkerhet for fellesutgifter.

**Ved salg av en seksjon:**
Penger innbetalt til vedlikeholdsfond regnes som periodisert bidrag til husets vedlikehold og tilbakebetales ikke ved salg av enheten. Ny eier tar over selgers plikter for innbetaling og eksisterende andeler i fondet.

## LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. STYRET

**7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameierene med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

### 7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som styret bestemmer

Avgjørelser kan tas av et alminnelig flertall i styret om ikke annet følger av lov, eller vedtekter i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt

sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 9. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 10. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## 11. MINDRETALLSVERN

Styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## §6 Husordensregler

Vis hensyn og bruk sunn fornuft

6.1 Ytterdøren skal alltid være låst, selv om en venter besøk eller bare er ute en liten tur.

6.2 Fellesarealer skal ikke benyttes til lagring eller hensetning av private ting. Ski, sykler, sportsutstyr og lignende plasseres ute eller i boder.

6.3 Partyvarsel skal sendes ut i god tid slik at evt. omplassering av barn og øvrige skjermende tiltak kan iverksettes. Fester bør ellers ikke vare utover natten, og nachspiel bør i sin alminnelighet unngås.

6.4 Ingen har lov til å bli sur dersom de blir bedt om å dempe musikk / TV / radio / party / bruk av musikkinstrumenter, etc. Dette gjelder også i forhold til å lukke vinduer eller dører pga. lydnivå.

6.5 Røyking er ikke tillatt i gang og trappeoppgang eller i boder. Snus går an under tvil.

6.8 Ansvar for snørydding på og foran trapp tilligger alle. Rydding av biloppstillingsplass skjer ved behov. Den som har ryddet "sin" plass har rett til å beholde denne videre. Rydding og strøing av vei settes bort til et firma i samarbeid med øvrige beboere i veien.

6.9 Kjæledyr er tillatt innenfor fornuftige rammer og dersom dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold av en art som påvirker verdien av de øvrige seksjoner er ikke tillatt.

§7 **Utleie**

Sameiet har ikke anledning til å nekte utleie av enkelte seksjoner. Ved utleie skal retter og plikter knyttet til sameiet i henhold til denne forskrift ivaretas av leietager. (Jfr. Esl) §8

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1161/0/0
Utlistet 21. juli 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261150673** | Grunneiendom | 0 | Ja | 750,1 m² | Usikker | - | 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_2 | Kalfaret | 100,0 % |
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_7 | Historisk sentrum | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

| PlanID | Bestemmelseområde | Bestemmelsehjemmel | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **65270000** | #4 | 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **15590000** | BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.02.2001 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **15590000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 77,1 % |
| **15590000** | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | 22,9 % |
| **15590000** | 1 - Nåværende | 190 - Annet byggeområde | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| **15590000** | 111 - Krav om reguleringsplan | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| **11070100** | 30 | BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE | 3 | 200111481 |
| **11070101** | 31 | BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE | 3 | 201904154 |
| **11070102** | 31 | BERGENHUS. GNR 166 BNR 1156, HANSAGÅRDENE | 3 | 202220698 |
| **5410000** | 30 | BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12 | 3 | 202412318 |
| **61860000** | 35 | BERGENHUS. GNR 166 BNR 1154, 1155, KALFARVEIEN 75 | 3 | 201016226 |
| **5470000** | 30 | BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN | 3 | 190001233 |
| **65500000** | 35 | BERGENHUS. GNR 166 BNR 1157 MFL., KALFARVEIEN | 10 | 201628584 |
| **5030000** | 30 | ÅRSTAD. KALFARVEIEN/FLØEN/ÅRSTAD, OPPHEVELSE | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **166/1715** | 25591275 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 12.03.2024 | 202315578 |
| **166/1626** | 139309081-2 | Tilbygg | Barnehage | Rammetillatelse | 13.04.2025 | 202510941 |
| **166/1626** | 25181077 | - | Barnehage | Bygning godkjent for riving/brenning | 12.03.2024 | 200703167 |
| **166/1280** | 301001409 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 14.01.2022 | 202117993 |
| **166/1280** | 301001410 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 14.01.2022 | 202117993 |
| **166/1280** | 301001411 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 14.01.2022 | 202117993 |
| **166/1279** | 300562329 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 07.06.2016 | 201609635 |
| **166/1313** | 300509730-1 | Tilbygg | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 29.09.2020 | 201808843 |
| **166/1313** | 300509730 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 20.07.2015 | 201522024 |
| **166/1313** | 139305531-1 | Påbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 29.09.2020 | 201808843 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Kommuneplanens arealdel

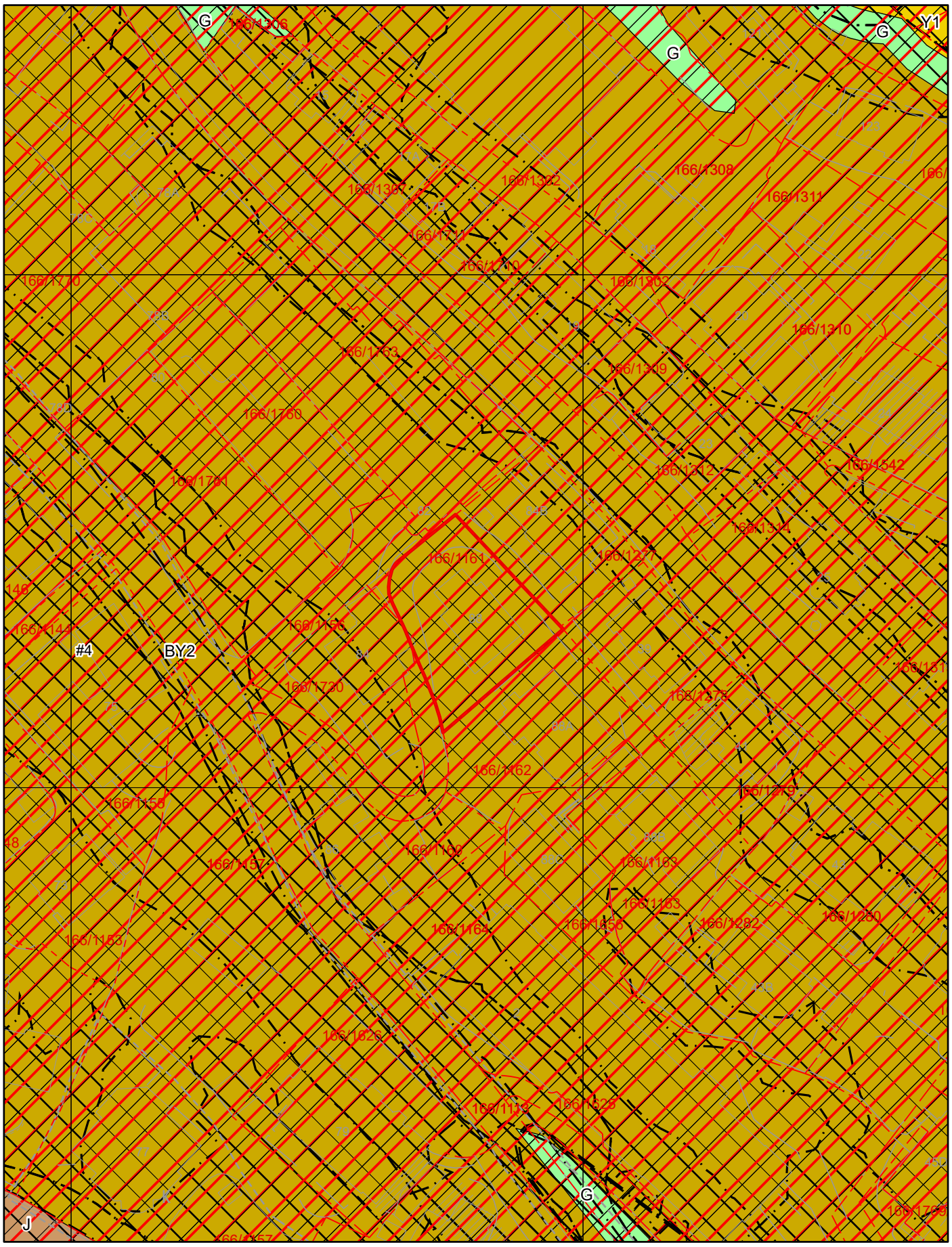
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1161
Adresse: Kalfarveien 88

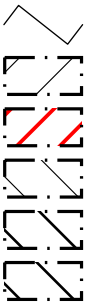
N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Bane

Grønnstruktur

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.07.2026

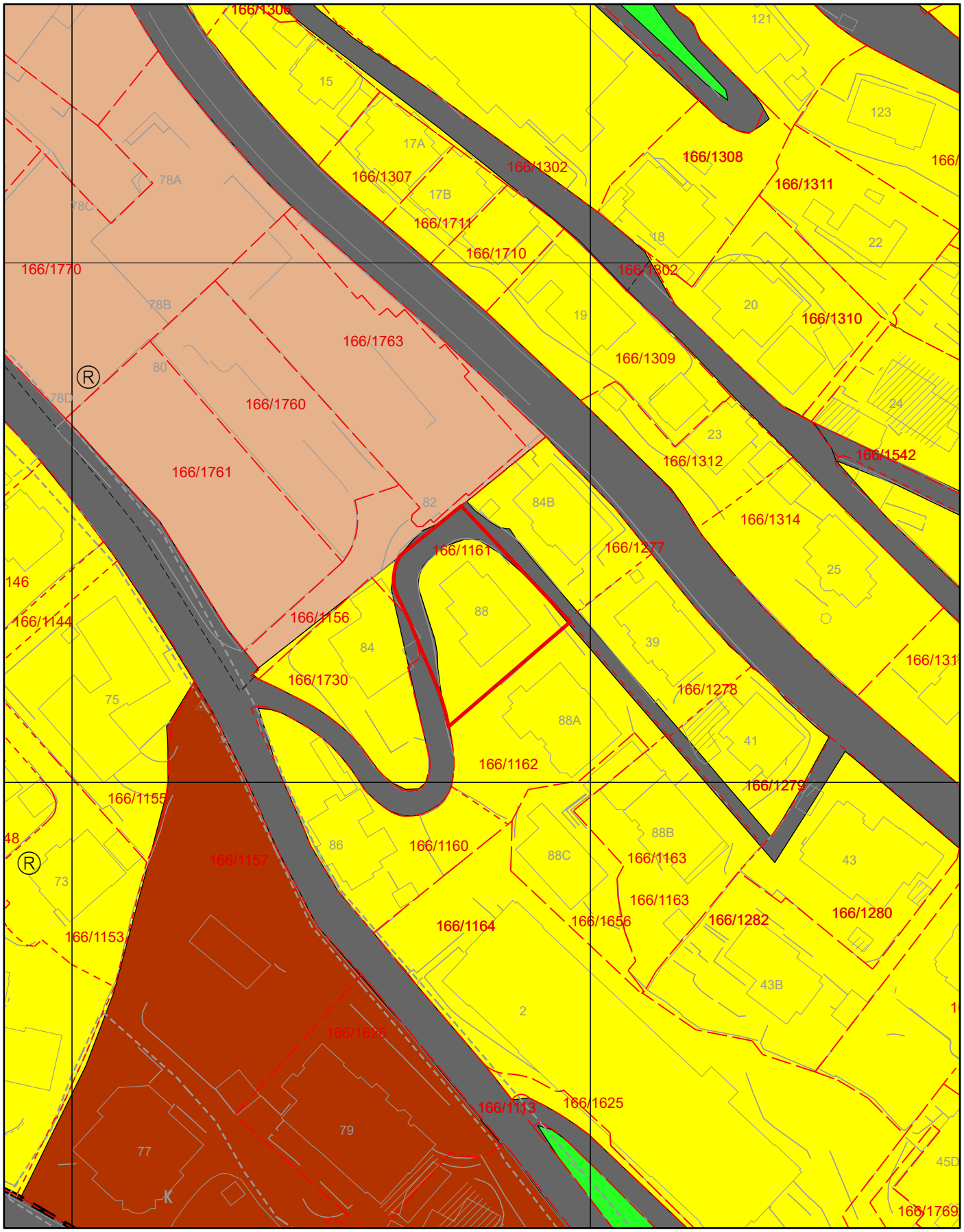
Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1161
Adresse: Kalfarveien 88

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vegareal (N)

Jernbaneareal (N)

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kalfarveien 88, 5022 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**02.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-325934** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139303679** |
| Gårdsnummer<br>**166** | Bruksnummer<br>**1161** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0102** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1902** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**112,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**110,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**278,74 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**265,84 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**29 242 kWh** |




# Kalfarveien 88, 5022 BERGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Kalfarveien 88, 5022 BERGEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# 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:**
Kalfarveien 88, 5022 Bergen
Gnr. 166, Bnr. 1161, Snr. 2, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
194260129


**Meglerforetak:** Privatmegleren Nyeboliger Bergen

**Saksbehandler:** Synnøve Sletten Karlsbakk

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 918 81 574

**E-post:** synnove.karlsbakk@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.

---