



PRIVATMEGLEREN
SYD

FJØSANGERVEIEN 185

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Fjøsangerveien 185, 5073 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 17, bnr. 127, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 24.07.2026

Rapportdato: 29.07.2026

Oppdragsnr.: 12299-3409

Eiendomsverdi ref nr: OY2066

Foretak: Henne Takst AS



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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:

- Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
- Verdi- og lånetakster
- Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com

909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Bygget går over 2.etasjer + kjeller og loft.
Sameiet består av totalt 4 seksjoner.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Bygget er oppført i 1904.

Bygget er oppført i 1904 og må vurderes etter datidens byggeskikk, materialbruk og forskriftsnivå. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre krav og utførelsesmetoder, og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til blant annet tetthet, varmeisolering, lyd, brann, ventilasjon og fuktsikring.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av eldre bygningsdeler der alder, brukstid og teknisk tilstand tilsier dette. Senere overflateoppgraderinger eller enkeltvis utskiftninger innebærer ikke nødvendigvis at underliggende, skjulte eller felles konstruksjoner er fornyet, med mindre dette er dokumentert eller særskilt beskrevet i rapporten.

Konklusjon / vurdering:

Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet, andelsleilighet, eierseksjon eller bolig i borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene i hovedsak forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten.

Fellesarealer, felles bygningsmasse, konstruksjoner utenfor bruksenheten, felles tekniske anlegg, yttertak, fasader, grunnmur, drenering, felles rørføringer, sjakter og øvrige deler av bygget er ikke fullstendig undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Eier er spurt om det foreligger særskilt vedlikeholdsplikt for fellesarealer eller bygningsdeler utenfor bruksenheten. Eventuelle opplysninger om slik vedlikeholdsplikt er kun vurdert der dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner, herunder sjakter, vegger, gulv og himlinger, utover det som

fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger, hulltaking eller fuktsøk er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet under det aktuelle punktet, og det er foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger, fuktsøk eller eventuelle åpninger, er beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten. Rapporten er basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av tilgjengelige forhold i bruksenheten, i samsvar med forskrift til avhendingslova. Kriteriene i NS 3600:2025 benyttes ved valg av tilstandsgrad der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av åpenbare forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i leiligheten.

Røykvarsler og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet som del av rapporten. Eier/kjøper må påse at leiligheten har fungerende røykvarsler og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Komfyrvakt er ikke registrert/opplyst montert. Dersom kjøkken eller elektrisk kurs til platetopp er etablert eller vesentlig endret etter 2010, bør forholdet avklares nærmere med registrert elektroforetak.

Det er ikke utført full brannteknisk kontroll, kontroll av felles rømningsveier, felles brannskiller eller byggets samlede branntekniske oppbygning som del av rapporten.

Det er registrert avvik ved brannskille i kjeller/felles kjellerareal. Forholdet er nærmere omtalt under branntekniske forhold. Det er ikke utført full brannteknisk kontroll eller brannprosjektering som del av rapporten.

Forholdet bør vurderes nærmere av brannfagkyndig/kvalifisert fagperson, og eventuelle tiltak må avklares mot sameiet/seksjonseierne.

Konsekvens/tiltak:

Røykvarsler og slukkeutstyr må kontrolleres av eier/kjøper. Forhold rundt komfyrvakt bør avklares dersom kjøkken/el-kurs er nyere eller vesentlig endret. Full brannteknisk vurdering av felles bygningsmasse må eventuelt utføres av brannfagkyndig/kvalifisert fagperson.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre

Beskrivelse av eiendommen

annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekviderte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekviert, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer

og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med parkett og flis

Innvendige vegger består av malte overflater og flis

Himlinger består av malte overflater

Innvendige dører:

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 4,1 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.

Utstyr: Dusjkabinett, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate i tre med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp

-Stekeovn

-Kjøleskap m/frysedel

-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er registrert fuktskade og unormale fuktverdier i bunnplate under kjøkkenvask. Målt fuktverdi i bunnplate er 21,6 vektprosent. Det ble ikke registrert synlig aktiv vannlekkasje fra kjøkkenvask ved

Beskrivelse av eiendommen

kontroll. Gulv ved og under skap hadde ikke utslag på forhøyede fuktverdier. Ved enkel vanntest i vask ble det ikke registrert aktiv lekkasje fra vannrør eller avløp.

Det er også registrert at avløp ikke er avsluttet optimalt i vegg, samt slitasje på benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør i rør i rør med fordelerskap på badet
Stoppekran i fordelerskap
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:

Avtrekk fra baderomsvifte på våtrom
Øvrig naturlig ventilasjon
Stue/kjøkken har ikke ventilasjon

VVB:

OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2008 er montert i kjeller. Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

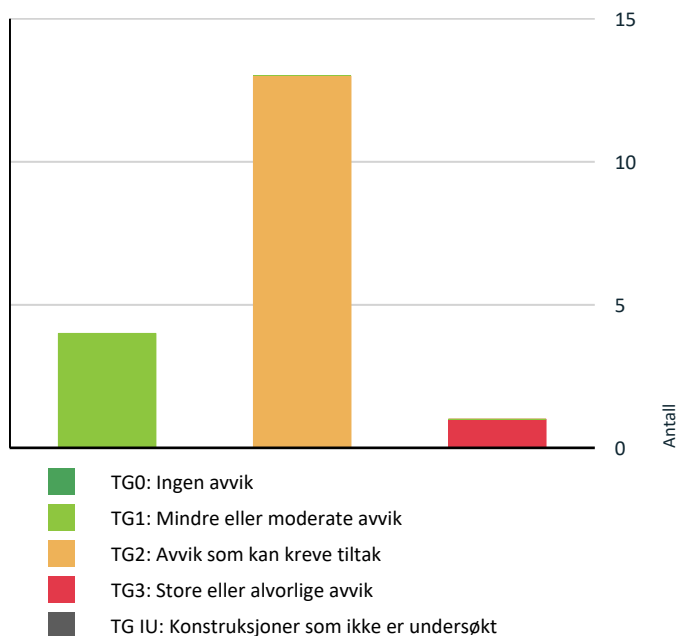
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

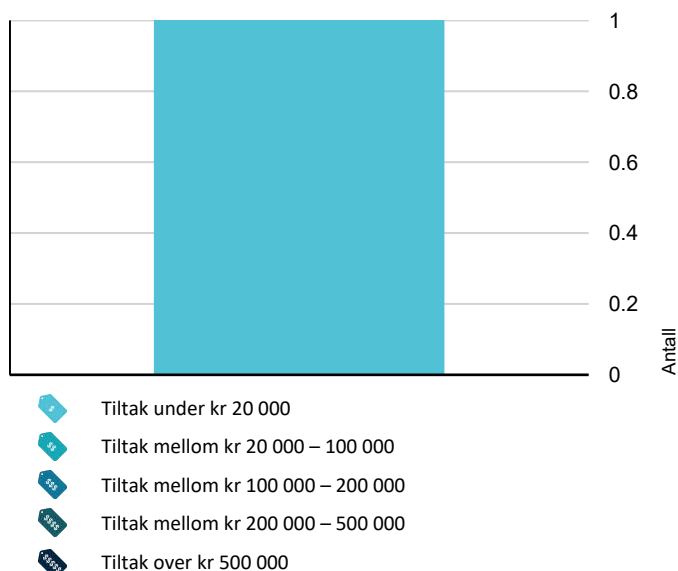
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1904

Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

Påbygget/rehabilitert i 2007/2008 flg eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongstein. Alder på taktekkingen er ikke kjent. Det er registrert mose/groe og slitasje på synlige deler av taktekkingen.

Taktekking er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige observasjonspunkter på befaringsdagen. Kontrollomfanget er meget begrenset.

Av HMS-hensyn og manglende sikker tilkomst er ytteltekking kun inspisert visuelt fra bakkenivå. Det er ikke foretatt nærkontroll på takflaten, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak og sikker tilkomst, eksempelvis lift, stillas eller annet fallsikringsutstyr.

Undertak, lekter/sløyfer, festemidler, lufting, beslag, gjennomføringer, overganger og øvrige takdetaljer er ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har ukjent alder, og det er registrert mose/groe og slitasje på synlige deler. Mose og begroing kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking på takstein, særlig dersom dette får utvikle seg over tid.

Kontrollen er begrenset til visuell vurdering fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes lokale skader, løse/skadde takstein, slitasje på beslag, svekkelser ved gjennomføringer eller forhold ved undertak/lekter som ikke var synlige fra tilgjengelige observasjonspunkter.

Taktekking er en felles bygningsdel. Eventuelt vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting må avklares og håndteres av sameiet/seksjonseierne i fellesskap etter gjeldende vedtekter og vedlikeholdsansvar.

TG2 er satt på bakgrunn av ukjent alder på taktekking, registrert mose/groe og slitasje på synlige deler, samt meget begrenset kontroll fra bakkenivå hvor undertak, lekter/sløyfer, festemidler, lufting, beslag og gjennomføringer ikke er fullstendig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Taket bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes. Mose/groe bør fjernes skånsomt. Det anbefales at sameiet vurderer nærmere takkontroll med sikker tilkomst dersom det ikke foreligger nyere dokumentasjon på tilstand, vedlikehold eller utskifting av taktekking.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig kledning. Det er registrert noe eldre og noe nyere kledning.

Fasaden på sør- og vestsiden ble utbedret i 2018, arbeidet ble utført av Duco AS. Med 148 mm stenderverk, isolasjon, gu-plate, vindsperre, lektet og ny kledning. Hele bygget ble vasket og malt i 2018 flg eier.

Tilstandsrapport

Fasadene er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder på befaringsdagen. Det er registrert lokal malingflassing, lokal slitasje, stedvis liten lufting bak kledning og enkelte områder med begrenset avstand mellom terreng og kledning.

Yttervegger/fasader er felles bygningsdel. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, og det er ikke foretatt full fasadekontroll fra loft/stillas eller nærkontroll av alle fasadeflater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokale vedlikeholdsavvik på utvendig kledning, herunder malingflassing og slitasje. Trekledning er avhengig av jevnlig overflatebehandling og tilstrekkelig lufting for å begrense fuktpåvirkning og videre nedbrytning.

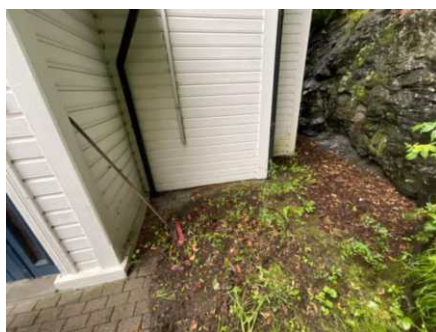
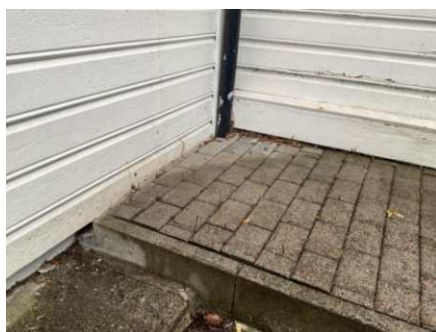
Stedvis liten lufting og begrenset avstand til terreng kan gi økt fuktbelastning på kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Dette er særlig relevant for eldre bygg hvor utførelse og detaljløsninger kan avvike fra dagens byggeskikk.

Forholdene bør følges opp som del av normalt fasadevedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av lokal malingflassing, lokal slitasje på kledning, stedvis begrenset lufting, begrenset avstand mellom terreng og kledning, samt begrenset kontroll av hele fasadeflaten.

Konsekvens/tiltak

- Kledning og overflater bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes ved behov. Lokal malingflassing og slitasje bør utbedres for å begrense videre fuktpåvirkning. Områder med liten lufting og begrenset terrengavstand bør vurderes nærmere ved fremtidig fasadevedlikehold. Ansvar for vedlikehold og eventuell utbedring bør avklares mot sameiet/seksjonseierne.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med 2-lags isolerglass i malte trekarmner fra 1996.

Det er foretatt enkel visuell kontroll av tilgjengelige vinduer i den aktuelle bruksenheten. Kontroll av utvendige forhold er begrenset til det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vinduene har alder, og det er registrert utvendig slitasje på malte trekarmer. Malte trevinduer er avhengig av jevnlig overflatevedlikehold for å begrense videre slitasje, fuktpåvirkning, uttørking og oppsprekking i karm og ramme.

Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer på befaringsdagen, men alder og registrert utvendig slitasje tilsier behov for videre oppfølging og vedlikehold. Eldre 2-lags isolerglass har normalt også svakere isolasjonsevne enn nyere vinduer.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på vinduer fra 1996, samt registrert utvendig slitasje på malte trekarmer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes ved behov. Utvendig overflatebehandling bør vurderes for å begrense videre slitasje. Pakninger, beslag og åpne-/lukkefunksjon bør kontrolleres jevnlig. Utskifting eller lokal utbedring må vurderes dersom det oppstår punkterte glass, råteskader, trekk, funksjonssvikt eller økende slitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har hvit profilert ytterdør med frosted glass.

Vurdering av avvik:

• Fuktskade/fuktpåvirkning på karm og dørblad vurderes som et lokalt skade-/slitasjeforhold. Forholdet bør følges opp for å begrense videre utvikling.

Luftlekkasje ved døren vurderes som et funksjonsavvik. Dette kan ha betydning for komfort, trekk og varmetap, men det er ikke opplyst om vesentlig funksjonssvikt på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av fuktskade/fuktpåvirkning på karm og dørblad, samt registrert luftlekkasje ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Dør, karm, pakninger og terskel bør kontrolleres nærmere. Fuktskadede områder bør utbedres/overflatebehandles ved behov. Justering eller utskifting av pakninger bør vurderes for å redusere luftlekkasje. Utskifting må vurderes dersom skade eller funksjonsavvik utvikler seg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,1 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.

Utstyr: Dusjkabinett, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

-Termostattyrtte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.

Det er ikke opplyst om svikt eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet, men det bør likevel tas høyde for at rommet er eldre og at det er registrert avvik. Tiltak og eventuell oppgradering/oppussing kan ikke utelukkes på sikt

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad/vaskerom har flislagte vegger og malt overflate i himling.

Kontroll av veggflater var noe begrenset som følge av innredning og fastmontert utstyr.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Bad/vaskerom har flislagt gulv.

Det er termostatstyrte varmekabler i gulvet. Alder på varmekabler og gulvoppbygging er ikke kjent.

Fallforhold er kontrollert fra terskel/dør mot slukrist på tilgjengelige deler av gulvet. Det er registrert noe fall, men også avvik ved fallforhold. Kontroll av gulvet var begrenset som følge av innredning og fastmontert utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold på våtromsgulvet. Dette innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes like kontrollert mot sluk som forutsatt.

Begrenset fall kan medføre at vann blir liggende på gulvflater etter bruk, og kan gi økt fuktbelastning på fliser, fuger, overganger og eventuelt terskelområde.

Det er ikke opplyst om lekkasjer eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet på befaringsdagen. Alder på gulvoppbygging, varmekabler og tettesjikt er ikke kjent, og dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik ved fallforhold på våtromsgulvet, ukjent alder på varmekabler/gulvoppbygging, manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging/tettesjikt og begrenset kontroll grunnet innredning.

Konsekvens/tiltak

- Vann som blir liggende på gulv bør fjernes etter bruk for å redusere unødig fuktbelastning. Fuger, overganger og terskelområde bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør fallforhold, sluk, membran/tettesjikt og gulvoppbygging vurderes samlet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad/vaskerom har plastsluk med vannlås og klemring. Det er registrert synlige rester/indikasjoner på membran i slukområdet.

Sluk er kun kontrollert via bilde observasjon, da dusjkabinett begrenset tilkomst og kontrollmulighet. Kontroll av sluk, klemring, membran/mansjett og sluktilkobling er derfor meget begrenset.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, produkter, utførelse eller tilkobling mellom membran og sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er positivt at det er registrert plastsluk med klemring og synlige indikasjoner på membran i slukområdet. Bruk av dusjkabinett reduserer også den direkte vannbelastningen på gulv og sluk sammenlignet med åpen dusjløsning.

Samtidig er kontrollen meget begrenset. Membran, mansjett og tettesjikt under fliser og i overganger lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Når dokumentasjon ikke foreligger, kan det ikke verifiseres hvordan membran/tettesjikt er utført, hvilke produkter som er benyttet, eller om sluktilkoblingen er utført i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, produkter og sluktilkobling, samt meget begrenset kontroll av sluk/membran som følge av dusjkabinett og kontroll via bilde.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon på membran, sluktilkobling, mansjetter og produkter bør fremskaffes dersom dette finnes. Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Dusjkabinett bør benyttes videre for å begrense vannbelastning på gulv og sluk. Ved fremtidige arbeider på våtrommet bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dusjkabinett, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Mekanisk avtrekk er etablert, men manglende tilluft under dør vurderes som et avvik. For at avtrekket skal fungere tilfredsstillende, må rommet ha tilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft.

Manglende eller begrenset tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning i våtrommet ved bruk. Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av mekanisk avtrekk uten registrert tilluft under dør, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning. Avtrekksfunksjon bør holdes under jevnlig oppsyn og rengjøres/vedlikeholdes ved behov.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

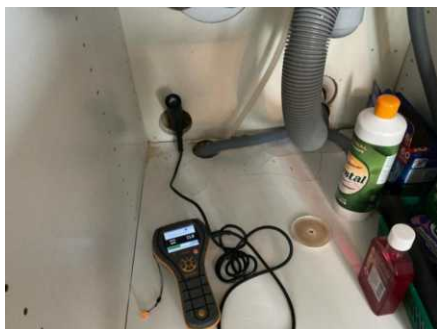
Beskrivelse

Hulltaking ble utført på kjøkkenet, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 11,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate i tre med kjøkkenbeslag.

Integreert hvitevarer:

Tilstandsrapport

-Platetopp
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er registrert fuktskade og unormale fuktverdier i bunnplate under kjøkkenvask. Målt fuktverdi i bunnplate er 21,6 vektprosent. Det ble ikke registrert synlig aktiv vannlekkasje fra kjøkkenvask ved kontroll. Gulv ved og under skap hadde ikke utslag på forhøyede fuktverdier. Ved enkel vanntest i vask ble det ikke registrert aktiv lekkasje fra vannrør eller avløp.

Det er også registrert at avløp ikke er avsluttet optimalt i vegg, samt slitasje på benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Fuktskade og målt fuktverdi på 21,6 % i bunnplate under kjøkkenvask vurderes som et avvik. Verdien ligger over normalt/tørt nivå, og indikerer fuktpåvirkning i bunnplate. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved enkel kontroll på befaringsdagen, og gulv ved/under skap hadde ikke utslag på forhøyede fuktverdier.

Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje, søl, kondens, mangelfull tetting eller mindre drypp som ikke var aktivt ved befaringen. Avløpets avslutning mot vegg fremstår ikke optimalt utført og bør følges opp.

Slitasje på benkeplate vurderes som et lokalt slitasje-/vedlikeholdsforhold.

Komfyrvakt og lekkasjesikring/fuktsensor er ikke registrert. Dersom kjøkken eller elektrisk kurs til platetopp er etablert eller vesentlig endret etter 2010, bør forholdet med komfyrvakt avklares nærmere med registrert elektroforetak.

TG2 er satt på bakgrunn av fuktskade og målt forhøyet fuktverdi på 21,6 % i bunnplate under kjøkkenvask, ikke optimal avslutning av avløp mot vegg, slitasje på benkeplate, samt manglende registrert lekkasjesikring/fuktsensor.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fuktpåvirkning i bunnplate bør undersøkes nærmere. Bunnplate bør tørkes ut/kontrolleres og eventuelt skiftes dersom den er svekket. Vannrør, avløp, koblinger og tettinger under vask bør kontrolleres av rørlegger. Benkeplate bør vedlikeholdes/utbedres ved behov. Komfyrvakt bør avklares dersom kjøkken eller kurs til platetopp er nyere eller vesentlig endret.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ikke registrert annet avtrekk fra kjøkkenet.

Kullfilter byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkenventilator med kullfilter gir omluft og leder normalt ikke luft ut av bygningen. Dette gir begrenset fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk ført ut til det fri eller til egnet felles avtrekkssystem.

Manglende eller begrenset avtrekk kan gi økt fukt- og luktbelastning i rommet ved bruk. Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av kjøkkenventilator med kullfilter/omluft og manglende registrert separat avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Kullfilter bør skiftes/rengjøres jevnlig etter produsentens anvisning. Ved fremtidig oppgradering bør bedre avtrekksløsning vurderes dersom dette er praktisk mulig og forenlig med byggets ventilasjonssystem/felles løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

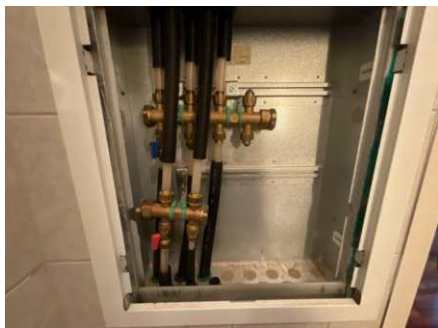
Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap på badet
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Avløpsrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra baderomsvifte på våtrom
Øvrig naturlig ventilasjon
Stue/kjøkken har ikke ventilasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ventilasjonen vurderes som begrenset. Mekanisk avtrekk fra våtrom er positivt, men manglende ventilasjon/frisklufttilførsel i stue/kjøkken gir redusert luftutskifting i oppholdsrom.

Begrenset ventilasjon kan gi redusert innelima og økt risiko for fukt-/kondensproblematikk, særlig i eldre bygg og ved normal bruk av kjøkken/oppholdsrom. Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset ventilasjon i leiligheten, hvor stue/kjøkken ikke har registrert egen ventilasjon/frisklufttilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for bedre luftutskifting i stue/kjøkken, for eksempel etablering av egnet friskluftsventil eller annen ventilasjonsløsning. Eksisterende avtrekk på våtrom bør holdes rent og funksjonelt.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert Daikin luft-til-luft-varmepumpe i stuen. Montert av Godt og Varmt AS 16. sept. 2019.

Det er opplyst av eier at det er utført service på varmepumpen i mai 2026. Det er videre opplyst at kompressor må skiftes.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere kontroll/reparasjon av varmepumpen. Kostnader kan bli høyere dersom det viser seg mer hensiktsmessig å skifte hele varmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Opplysning om behov for utskifting av kompressor tilsier at varmepumpen har funksjonsavvik. Kompressor er en sentral del av varmepumpens funksjon, og feil ved denne kan medføre redusert eller manglende varme-/kjøleeffekt.

Varmepumpen er ikke teknisk funksjonstestet eller kontrollert av takstmannen utover enkel visuell kontroll. Vurderingen bygger derfor på opplysning fra eier og synlige forhold på befaringsdagen.

Alder på varmepumpen er dokumentert/opplyst til 2019. Det er opplyst at kompressor må skiftes. TG3 er satt på bakgrunn av opplysning om vesentlig funksjonsavvik/behov for utskifting av kompressor, og ikke på bakgrunn av alder alene

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpen bør kontrolleres nærmere av kvalifisert servicefirma. Utskifting av kompressor eller eventuell utskifting av hele varmepumpen må vurderes ut fra alder, tilstand, reparasjonskostnad og videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2008 er montert i kjeller. Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Det er foretatt enkel visuell kontroll av berederen og tilgjengelige tilkoblinger på befaringsdagen. Elektrisk tilkobling er ikke teknisk kontrollert av takstmannen.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette bør vurderes nærmere opp mot berederens effekt, produsentens anvisning og gjeldende krav/anbefalinger for elektrisk tilkobling. Forholdet er ikke teknisk kontrollert som del av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer eller lekkasje på befaringsdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på varmtvannsbereder fra 2008, usikker restlevetid og at berederen er tilkoblet via stikkontakt, som bør vurderes nærmere av registrert elektroforetak.

Konsekvens/tiltak

- Berederen bør holdes under jevnlig oppsyn, og utskifting må påregnes på sikt ut fra alder og videre drift. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av registrert elektroforetak. Det bør også kontrolleres at berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring/avrenningsmulighet.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Sikringsskap er utstyrt med jordfeilautomatsikringer.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

Dette er en forenklet kontroll innenfor rammene av tilstandsrapporten. Takstmannen har ikke elektrofaglig autorisasjon, og det er ikke utført teknisk kontroll, målinger eller åpning/demontering av elektriske komponenter.

Vurdering/avvik:

Manglende samsvarserklæring vurderes som et dokumentasjonsavvik. Når samsvarserklæring ikke er fremlagt, kan det ikke verifiseres at utførte elektriske arbeider er dokumentert i henhold til gjeldende krav.

Det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer ved det elektriske anlegget på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er påvist teknisk feil ved anlegget, men gir usikkerhet knyttet til omfang, utførelse og dokumentasjon av arbeidene.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak:

Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroforetak, eventuelt NEK 405-2-3-kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik ved brannskille i kjeller/felles kjellerareal. Det er blant annet registrert panel i himling og gjennomføringer som ikke fremstår tilfredsstillende branntettet/brannteknisk utført.

Tilstandsrapport

Det er foretatt enkel visuell kontroll av synlige forhold. Det er ikke utført full brannteknisk kontroll eller brannprosjektering som del av denne rapporten.

Vurdering/avvik:

Brannskille i kjeller/felles kjellerareal fremstår ikke tilfredsstillende. Panel i himling og mangelfullt utførte/udokumenterte gjennomføringer kan svekke brannskillet og gi økt risiko for brann- og røykspredning mellom bygningsdeler/brannceller.

Forholdet vurderes som et avvik knyttet til branntekniske forhold/HMS. Det kan ikke utelukkes at det også foreligger andre branntekniske forhold i kjeller/fellesareal som ikke er avdekket ved den visuelle kontrollen.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av brannfagkyndig eller annen kvalifisert fagperson. Gjennomføringer bør kontrolleres og branttettes der dette er nødvendig. Himling/kledning bør vurderes opp mot krav til brannskille og eventuell nødvendig brannklassifisering.

Eventuelle tiltak må avklares og håndteres av sameiet/seksjonseierne i fellesskap, i samsvar med gjeldende ansvars- og vedlikeholdsfordeling.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Kjeller/felles kjellerareal fremstår med fuktbelastning. Det er registrert saltutslag på mur-/betongoverflater, og det er målt/registrert høy relativ luftfuktighet i kjelleren.

Kjellerarealet er vurdert visuelt på tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner, bakenforliggende forhold og eventuell utvendig fuktsikring/drenering er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Saltutslag og høy relativ luftfuktighet vurderes som tegn på fuktbelastning i kjellerkonstruksjoner. Dette er ikke uvanlig i eldre bygg, men forholdet viser at kjelleren har begrenset uttørking og/eller fukttilførsel fra grunn, terreng, grunnmur eller inneluft.

Fuktige kjellerforhold kan over tid gi økt risiko for lukt, svertesopp/muggsopp, korrosjon, nedbrytning av organiske materialer og redusert brukskvalitet i kjellerarealer. Forholdet bør sees i sammenheng med byggets alder, drenering/fuktsikring, ventilasjon og terrengforhold rundt bygget.

Kjeller/felles kjellerareal er felles bygningsdel. Eventuelle tiltak må avklares med sameiet/seksjonseierne.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert fuktbelastning i kjeller/felles kjellerareal, herunder saltutslag på mur-/betongoverflater og høy relativ luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Kjelleren bør holdes under jevnlig oppsyn. Ventilasjon/lufting bør vurderes, og lagring av fuktømfintlige materialer direkte mot gulv/vegger bør unngås.

Ved lukt, synlig fukt, mugg/svertesopp, økende saltutslag eller skader på overflater bør forholdet undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak bør vurderes samlet med drenering/fuktsikring, ventilasjon og grunnmur. Ansvar og eventuell videre oppfølging må avklares med sameiet/seksjonseierne.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i naturstein/murkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av grunnmur/kjeller på befaringsdagen. Fundamenter ligger skjult under terreng/konstruksjon og er ikke tilgjengelige for kontroll.

Det er registrert fuktvandring, saltutslag, riss og lokale sprekker i grunnmur/murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Registrert fuktvandring og saltutslag vurderes som tegn på fuktbelastning i grunnmur/kjellerkonstruksjon. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger med natursteinsmur, men viser at konstruksjonen har fuktilførsel og/eller begrenset uttørring.

Riss og sprekker i natursteinsmur kan ha sammenheng med alder, bevegelser, eldre byggeskikk, fuktbelastning, frostsprengning eller nedbrytning av fuger/mørtel over tid. Det er ikke opplyst om akutt konstruktiv svikt på befaringsdagen, men forholdene bør følges opp.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere fuktbelastning og kortere forventet levetid enn konstruksjoner over terreng. Punktet bør sees i sammenheng med drenering/fuktsikring, ventilasjon og fuktforhold i kjeller.

Grunnmur og fundamenter er felles bygningsdeler. Eventuelle tiltak må avklares med sameiet/seksjonseierne.

TG2 er satt på bakgrunn av eldre grunnmur i naturstein med registrert fuktvandring, saltutslag, riss og lokale sprekker, samt begrenset kontroll av skjulte deler av grunnmur/fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Grunnmur bør holdes under jevnlig oppsyn. Riss, sprekker og fuger bør vurderes nærmere og utbedres ved behov for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning.

Ved økende fukt, lukt, avskalling, større sprekkutvikling eller andre symptomer bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Eventuelle tiltak bør vurderes samlet med drenering, fuktsikring, terrengforhold og ventilasjon i kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

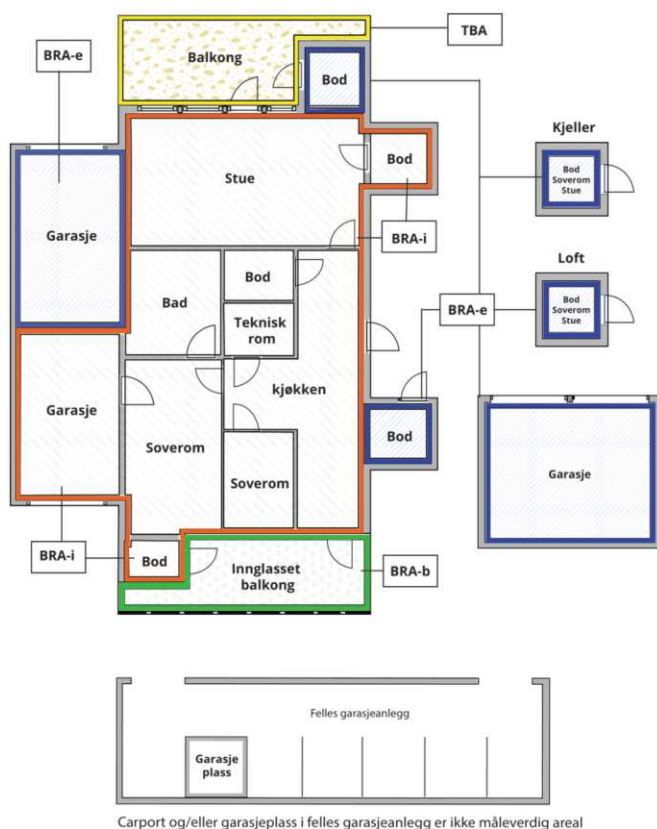
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1.etasje	44			44	
SUM	44				
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1.etasje	Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

Takhøyde i stuen er 2,64m

Entré 3,4 m²

Stue/kjøkken 22,3 m²

Bad/vaskerom 4,1 m²

Soverom 7,2 m²

Soverom 5,2 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:

- Bod i kjeller med gulvareal på ca 5,5 m². Ikke målbart areal grunnet manglende takhøyde.

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og er derfor ikke gjennomgått som del av rapporten. Det er ikke foretatt full byggesaksrettslig kontroll av leiligheten.

Ved visuell kontroll er det registrert at brannskille i kjeller/felles kjellerareal ikke fremstår tilfredsstillende. Det er ikke utført full brannteknisk kontroll eller brannprosjektering som del av rapporten.

Felles brannskiller, sjakter, gjennomføringer og byggets samlede branntekniske oppbygning er ikke fullstendig kontrollert.

Det er ikke registrert åpenbare avvik knyttet til bruksendring innenfor den aktuelle bruksenheten ved den visuelle kontrollen, men dette er ikke kontrollert mot godkjente tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Olav Sagvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	17	127		2	1228 m²	iht eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fjøsangerveien 185, 5073 Bergen

Hjemmelshaver

Sagvåg Olav, Sagvåg Wigdis

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskikk 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 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."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260184
Adresse	Fjøsangerveien 185		
Postnr.	5073	Sted	BERGEN
Selgers navn	Wigdis Sagvåg		
Selgers navn	Olav Sagvåg		
Selgers navn	Nils Henrik Sagvåg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Nils Henrik Sagvåg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

Våtrom

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

Initialer selger:

N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☒ 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

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktinnsig i grunnmur ved store nedbørmengder

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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?

Initialer selger:
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- ☒ Nei ☐ Ja

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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/fellegjeld? 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 insekter/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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, 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

22.07.2026

Signert av

Nils Henrik Sagvåg



Meglens verdivurdering **FJØSANGERVEIEN 185**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 31.07.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Fjøsangerveien 185, 5073 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
1904

GNR 17 BNR 127 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4601 BERGEN
GRUNNKRETS GRØNNESTØLEN

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	61 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår	1904					

Fellesutgifter	600
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Conrad Mohrs veg 34 59 m² 1958 3. etg 2 sov	24.05.2025	3 190 000	3 650 000	458 687	4 108 687	69 639
2 Conrad Mohrs veg 34 D 63 m² 1957 1. etg 2 sov	30.04.2026	3 450 000	4 210 000	322 132	4 532 132	71 939
3 Grønnestølslien 12 45 m² 1956 2. etg 2 sov	13.03.2026	3 190 000	3 600 000	64 428	3 664 428	81 432
4 Fjøsangerveien 183 36 m² 1953 4. etg 1 sov	29.05.2026	2 780 000	3 400 000	0	3 400 000	94 444
5 Conrad Mohrs veg 34 59 m² 1958 3. etg 2 sov	26.03.2025	2 990 000	2 990 000	458 687	3 448 687	58 452
6 Fjøsangerveien 185 B 37 m² 1904 2. etg 1 sov	22.10.2024	2 190 000	2 600 000	0	2 600 000	70 270
7 Grønnestølsveien 40 55 m² 1952 2. etg 2 sov	25.02.2025	3 250 000	3 250 000	0	3 250 000	59 091

Meget trivelig leilighet med 1(2) soverom, her kan du leve et godt liv. selger har bodd her i 8 år og elsker leiligheten men vurderer å flytte til en annen bydel.

Meget grei leilighet for 1. gangs kjøpere.

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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
14.06.2019	25.06.2019	19.07.2019	1 990 000	1 990 000	0	1 990 000	2
21.08.2013	13.06.2014	15.07.2014	1 890 000	1 890 000	0	1 890 000	
28.01.2013	15.02.2013	03.05.2013	1 750 000	1 900 000	0	1 900 000	
22.06.2011	01.07.2011	25.07.2011	1 590 000	1 580 000	0	1 580 000	

2

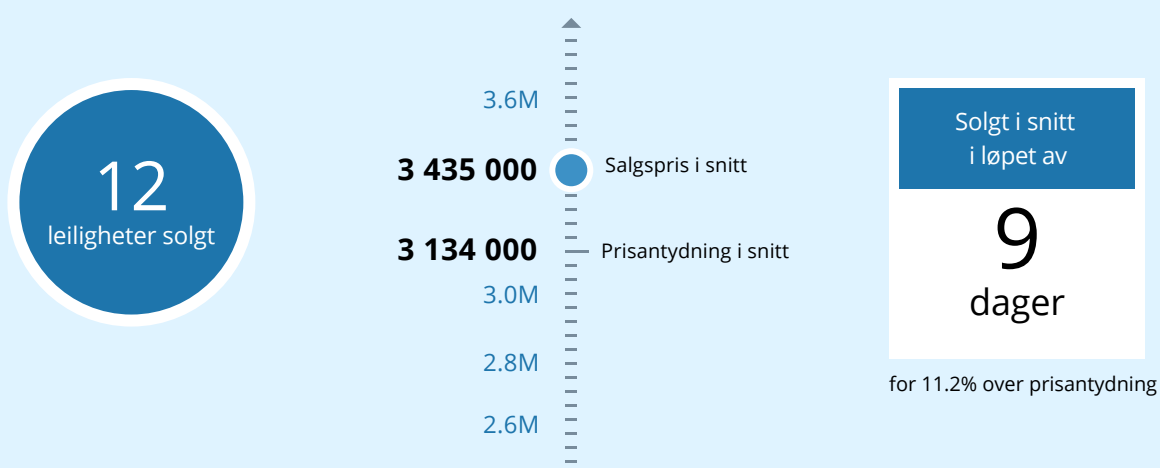
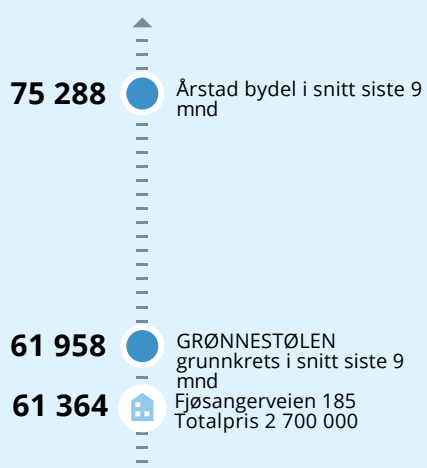
Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. blir vel litt heftig, men en budrunde kan dra det oppover.



Leiligheter til salgs i GRØNNESTØLEN grunnkrets nå



Leiligheter solgt i GRØNNESTØLEN grunnkrets siste 9 mnd

Analyse m²-priser

200804755

Krav om ☒ oppdeling i eigarseksjonar ☐ reseksjonering

Nam	HA
Adre	Org.nr.: 973 924 915 Refnr.: Ressurs 23835
Post	Bergen kommune
56	Etat for byggesak og private planer
(Unr	Pb. 7700,
98	5020 BERGEN

Plase	
Doknr: 658470 Tinglyst: 14.08.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Opplysningane i felte 1-4 registrerast i grunnboka

1. Eignedomen					
Kommunenr.	Kommunens namn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	BERGEN	17	127		

2. Heimelshavar(ar)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Namn	Ideell part 3)
985958696	HALVAR DJUVIK	1

3. Krav																			
Ein krev oppdeling av eignedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.																			
S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teljare:				4				= nemnar:				4							

4. Utfyllande tekst 7)
I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglysast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Dato	Underskrifta til rekvisenten
27.02.2008	



5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

- a) ☐ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller
☒ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
- b) ☐ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
- c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining
- d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller
☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
- e) ☐ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygninga/bygningane eller dei som bur der.
- f) ☐ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleidt til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett.
- g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ei bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom
- h) ☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller egne rom, eller
☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller
☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
- i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28)

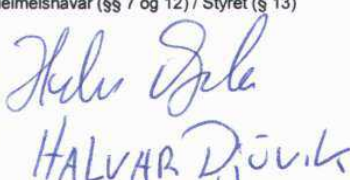
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

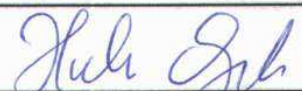
6. Teikningar m.m.

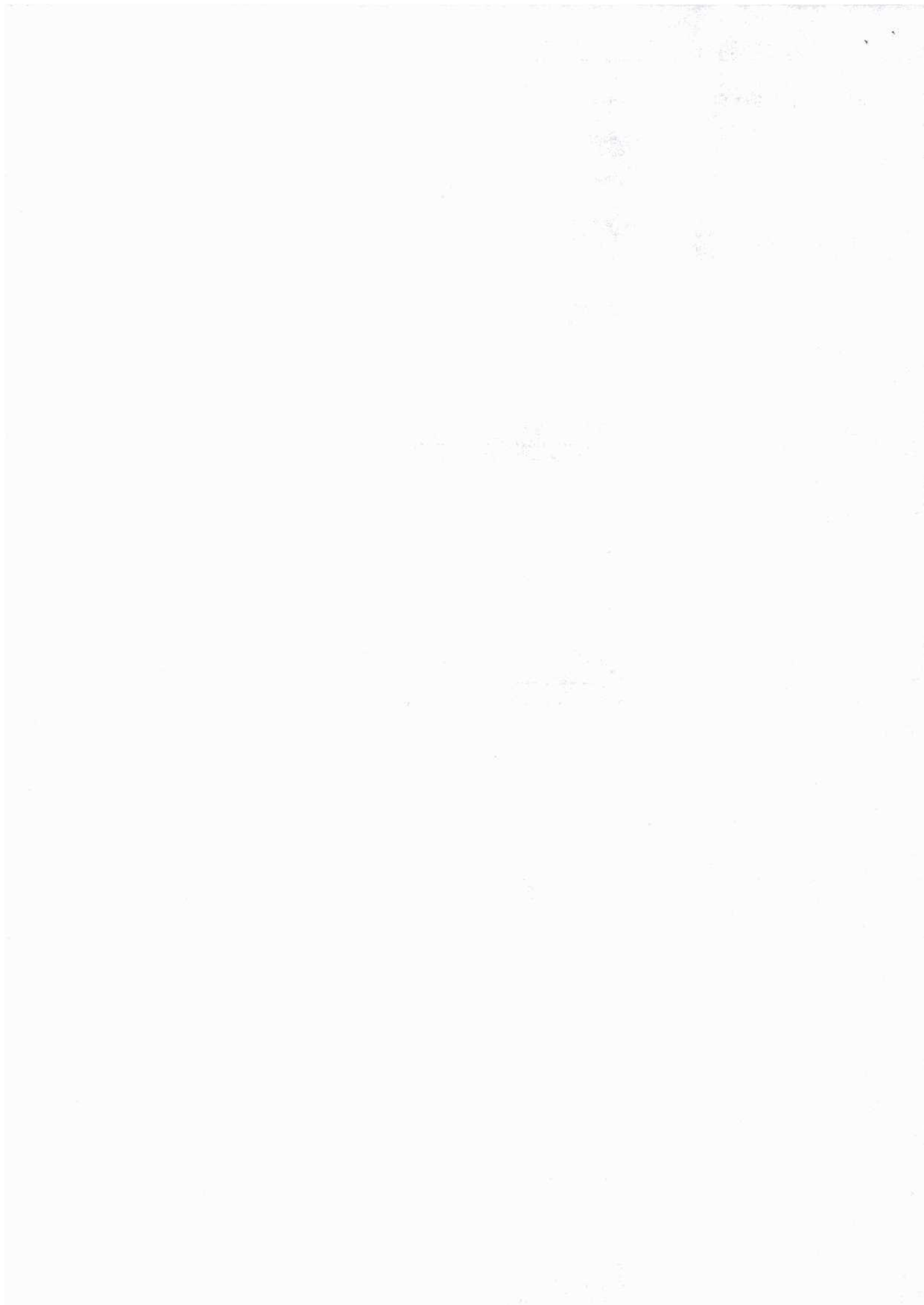
Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

- a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
- b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
- c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stad, dato 27.02.2008	Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  HALVAR BJØRK	Ektemake/registrert partner Ved reseksjonering krevt det samtykke frå ektemake/registrert partner der sameigebrøken blir redusert)
------------------------------	---	---

Dato	Underskrifta til rekvirenten
	



8. Styrets samtykkje mv. ved reseksjonering 8)

- ☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller
- ☐ Styret sannar at sameigemøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30).

Stad, dato

Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Det er halde synfaring
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved 9)
- ☒ Løyve er teke inn nedanfor
- ☐ Løyve ligg ved

Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune

17 | 127

Bergen

Dato

Stempel og underskrift

11/8 - 08

Byrådsavdeling
for byutvikling
Etat for byggesak
og private planer
Janne Løyve
Notar:

- 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende kravet til tinglysing. Kravet, saman med situasjonsplan og planteikning, skal sendast til kommunen i tre eksemplar.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
- 3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tal i teljar og nemnar.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf. § 25 tredje leden. Panterett som er teke med i oppdelingskravet gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påteikningar m.m.

Dato

Underskrifta til rekvisenten

27.02.2008

Helge Zili




BERGEN KOMMUNE
BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler

Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

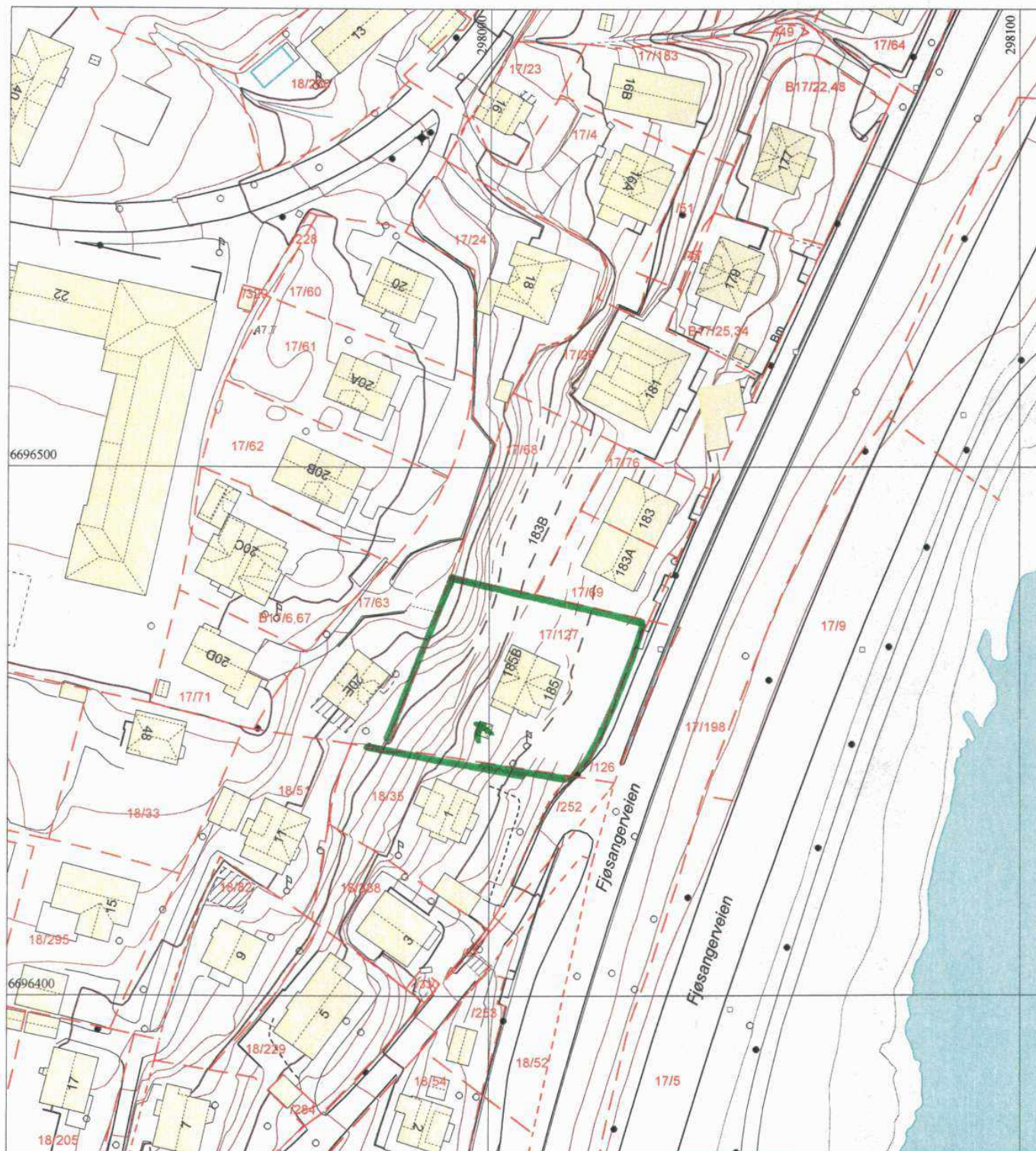
Dato: 06.03.2008

Gnr/Bnr/Fnr: 17/127/0

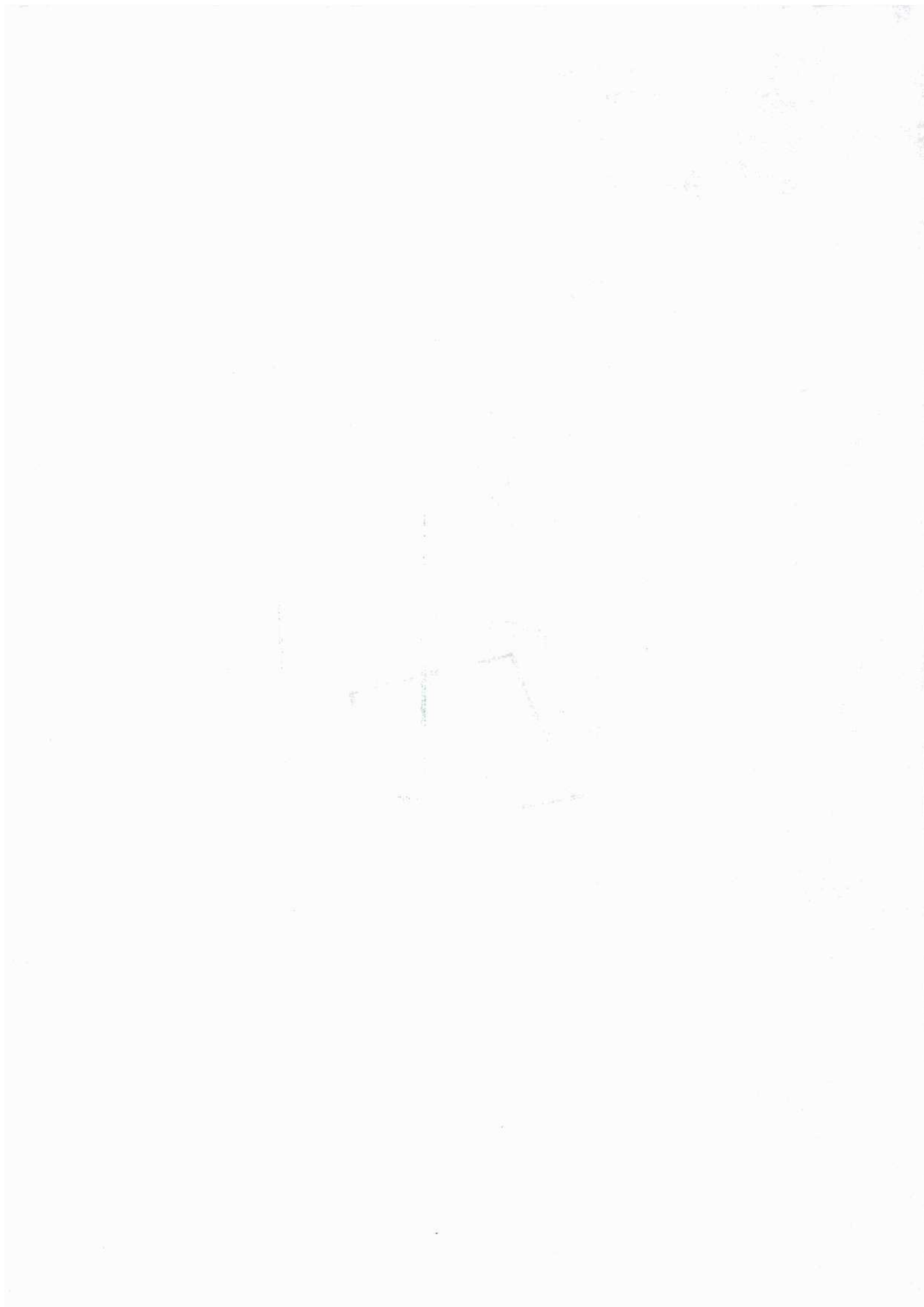
 Kartareal: 1228 m²

 GAB-areal: 1229 m²

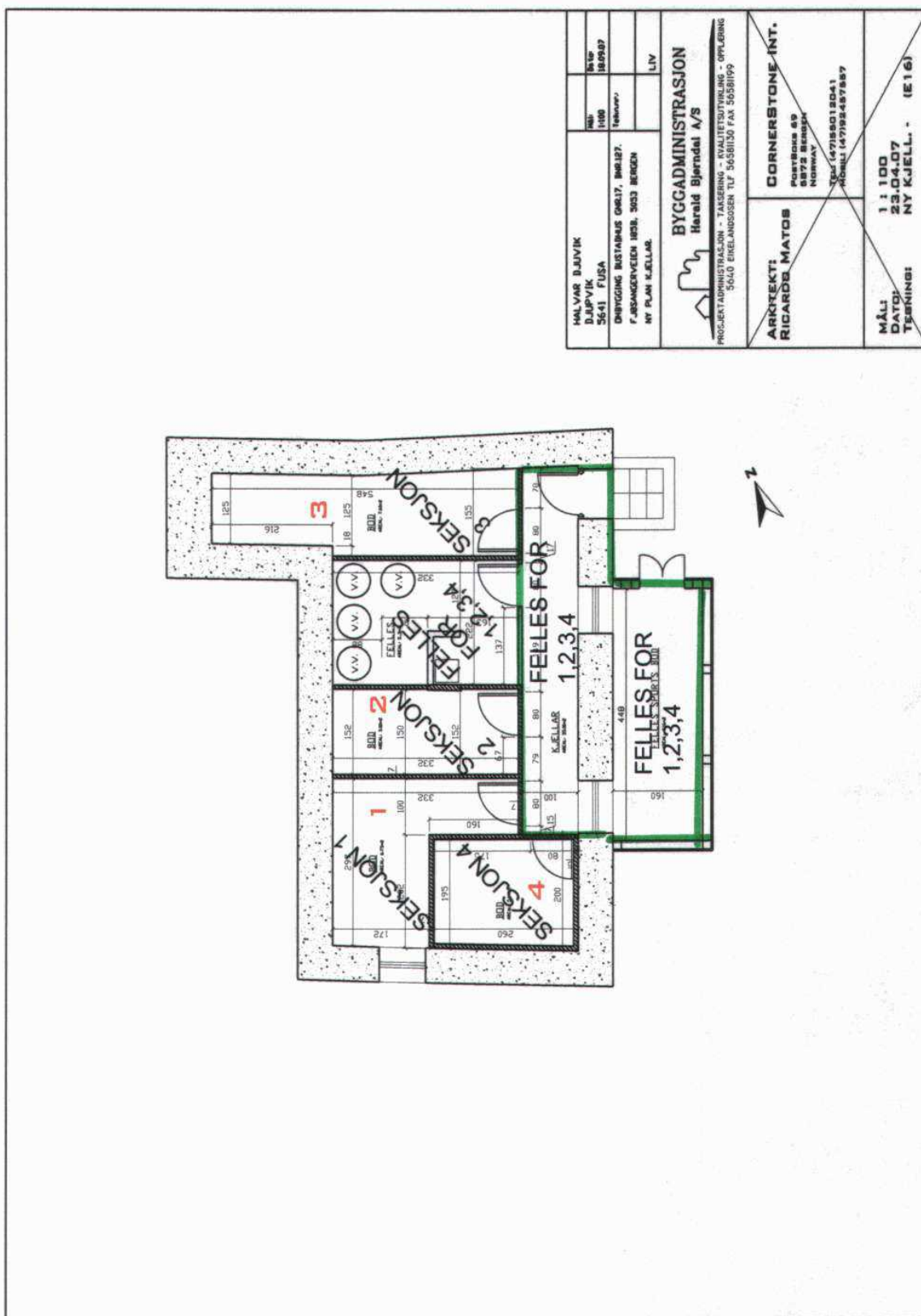
Adresse: FJØSANGERVEIEN 185B

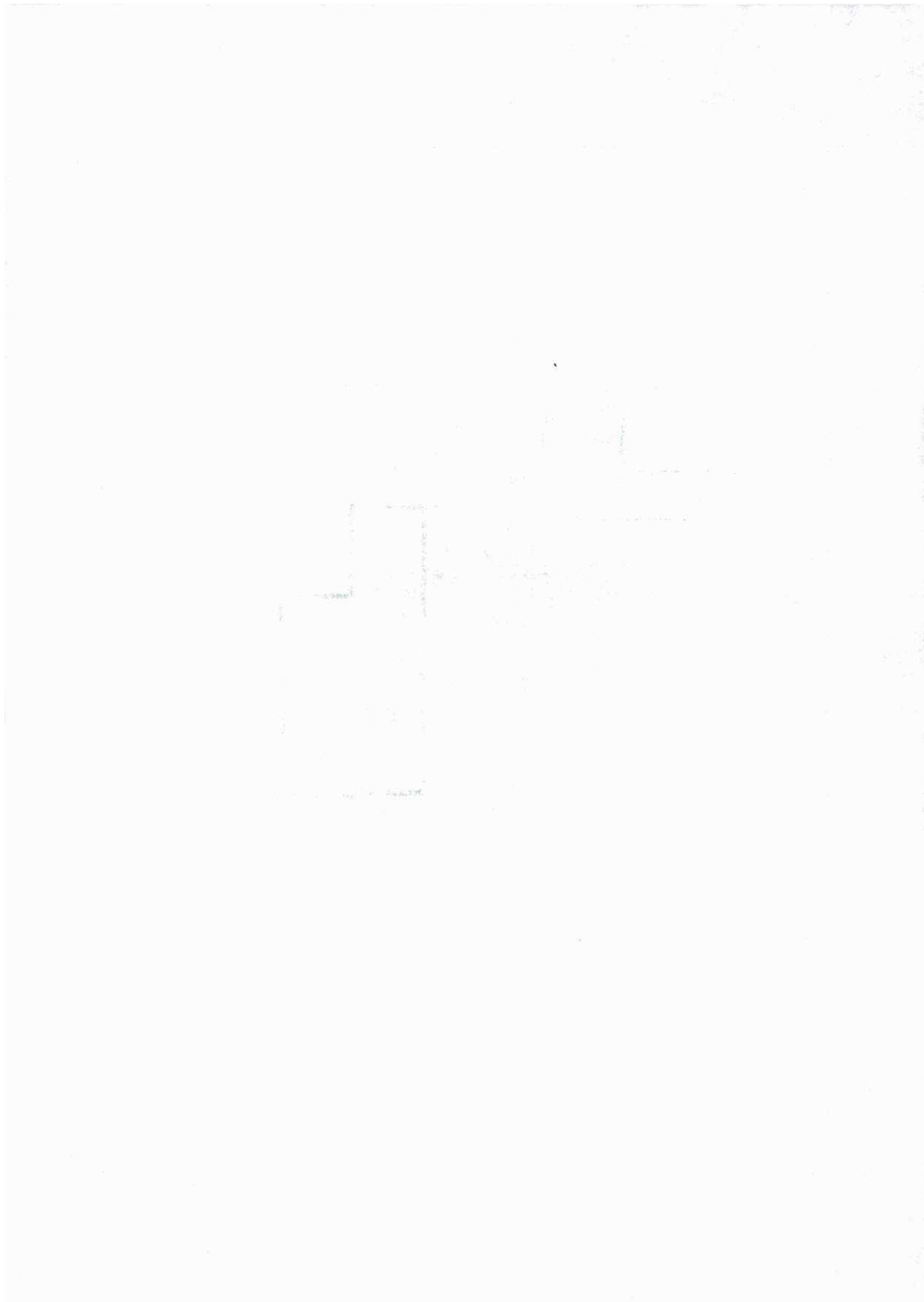


	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

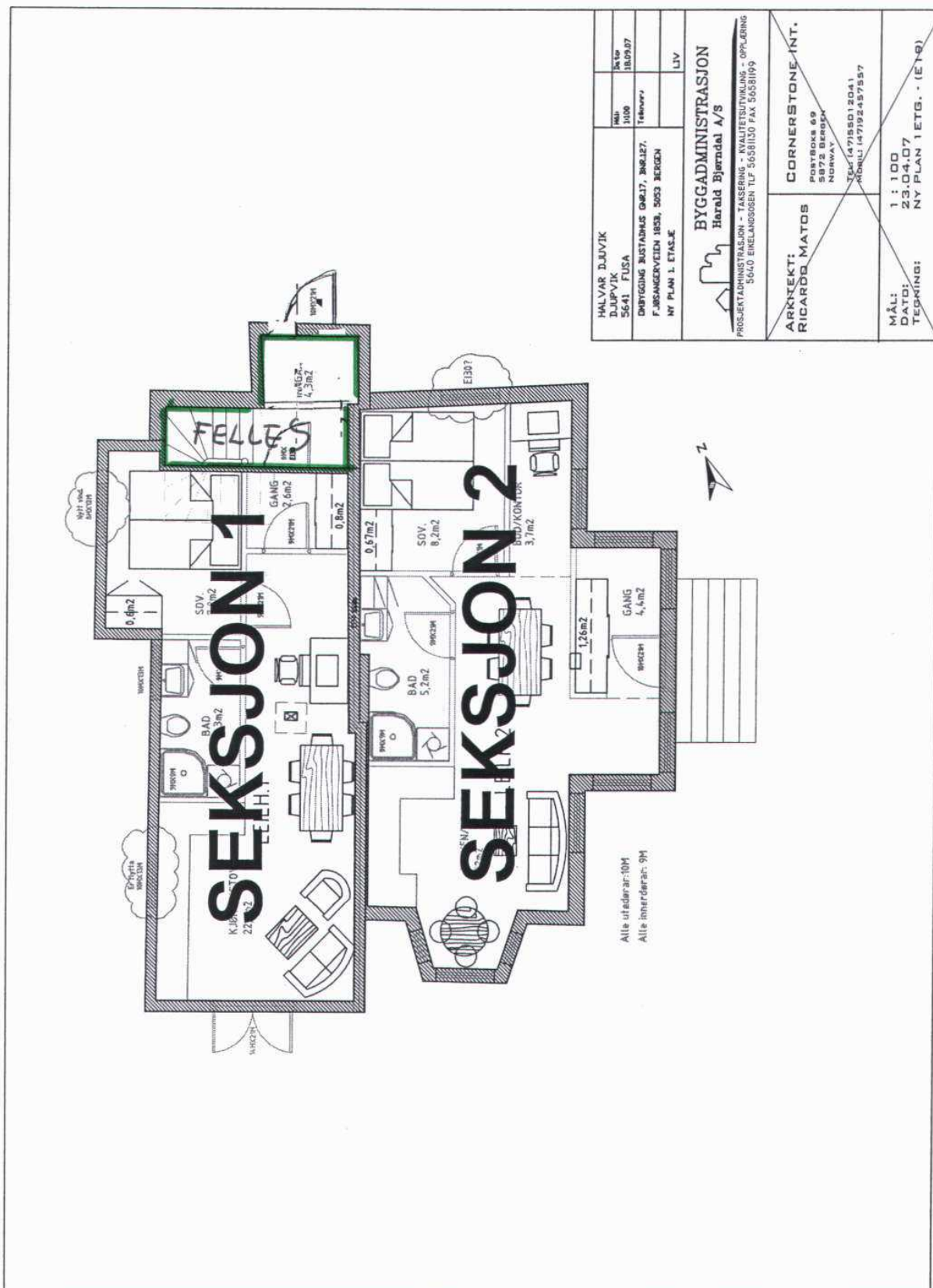


3

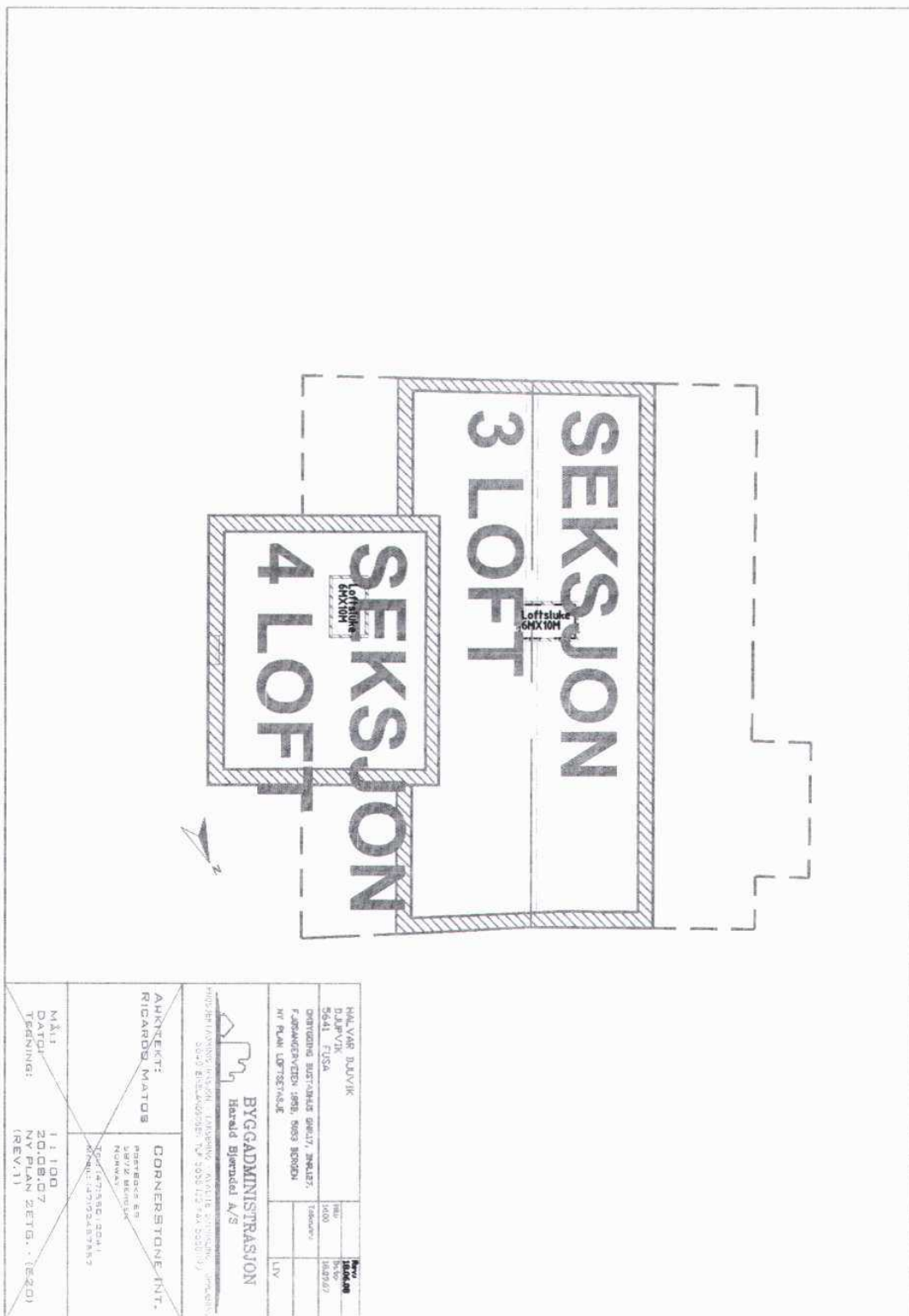




1







Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

ay

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	17	127		1,2,3,4		
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	FJØSANGERVEIEN 185 B			5073	BERGEN	

Det anmodes om	
☐	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒	FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐	ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :	
☐ Deler av tiltaket		

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :		

Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☒ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver	
Foretak/tiltakshaver	
Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS	
Dato	Underskrift
12.08.08	
Gjentas med blokkboksnavn	
HARALD BJØRNDAL	

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

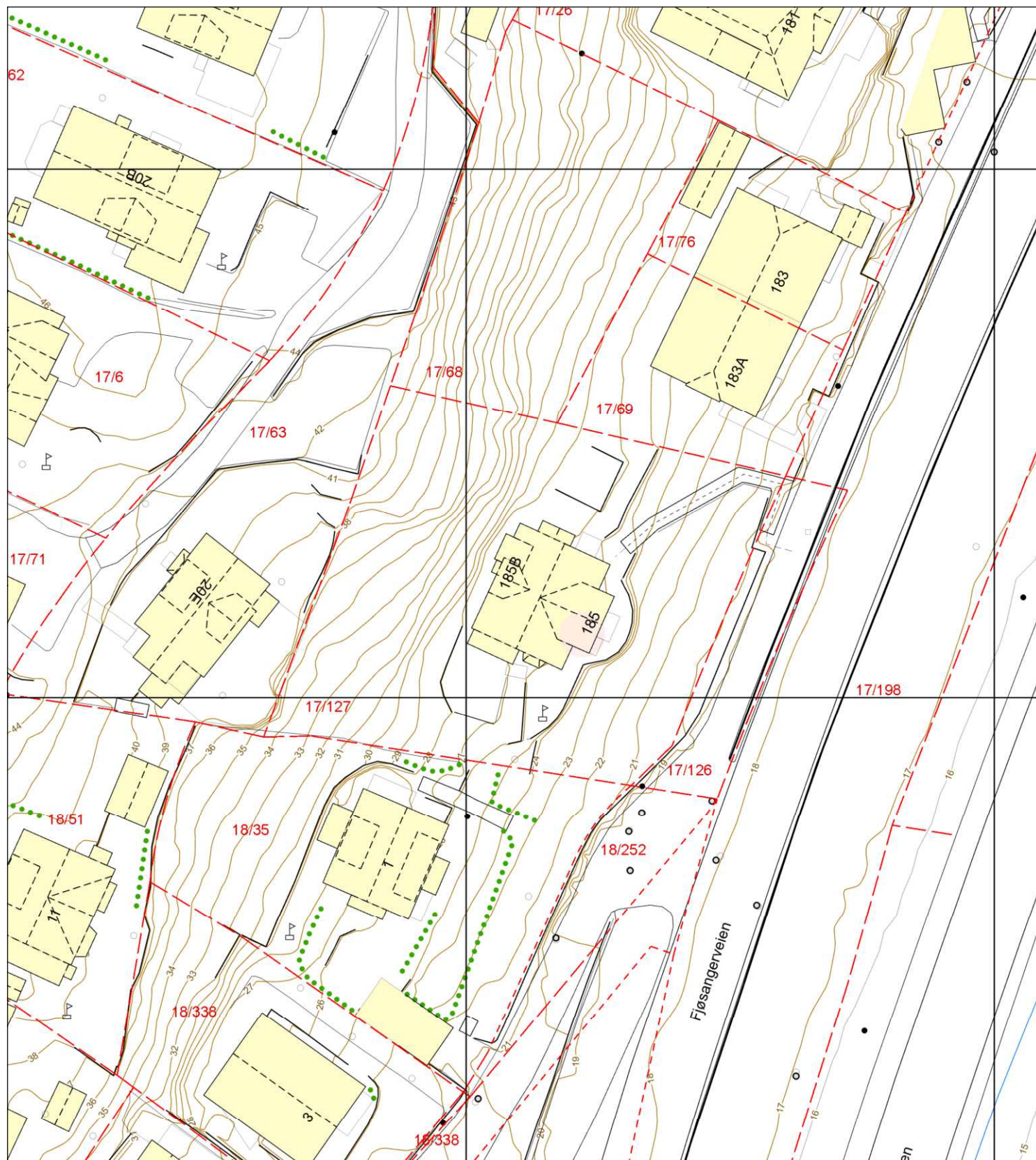
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 22.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/127/0/2

Adresse: Fjøsangerveien 185, 5073 BERGEN

BERGEN
KOMMUNE

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 17/127/0/0

Utlistet 22. 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [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
258735967	Grunneiendom	0	Ja	1 228,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65720000	35	Årstad. Gnr. 18, bnr. 97 mfl., Minde skole	2	202220500
66380000	35	Fana/Årstad/Fyllingsdalen. Gnr. 14, 15 OG 17, E39, sykkelstamvei, Fjøsanger - Kristianborg, delstrekning 4	1	202220576
30640000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE	4	-
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3	201737864
66110000	35	Årstad. Gnr. 17, bnr. 157 mfl., Delfeltene S1 og S2 Mindemyren	2	202220509

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
18/97	301528641	-	Annen skolebygning	Rammetillatelse	29.09.2025	202514614
17/23	139413105-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	26.01.2026	202516694

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 22. juli 2026



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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 17/127

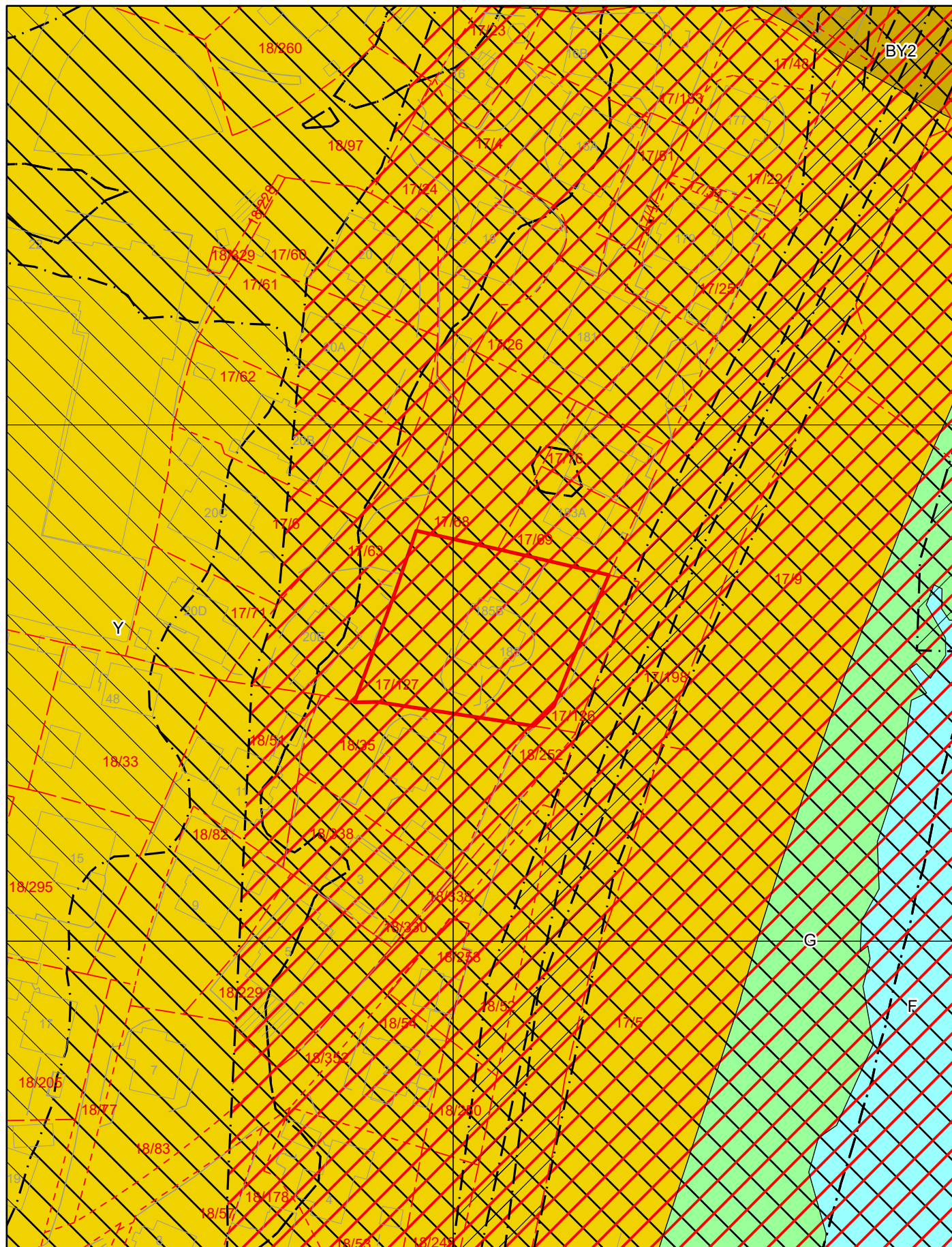
Dato: 22.07.2026

Adresse: Fjøsangerveien 185 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Angitthensyn naturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur
-  Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

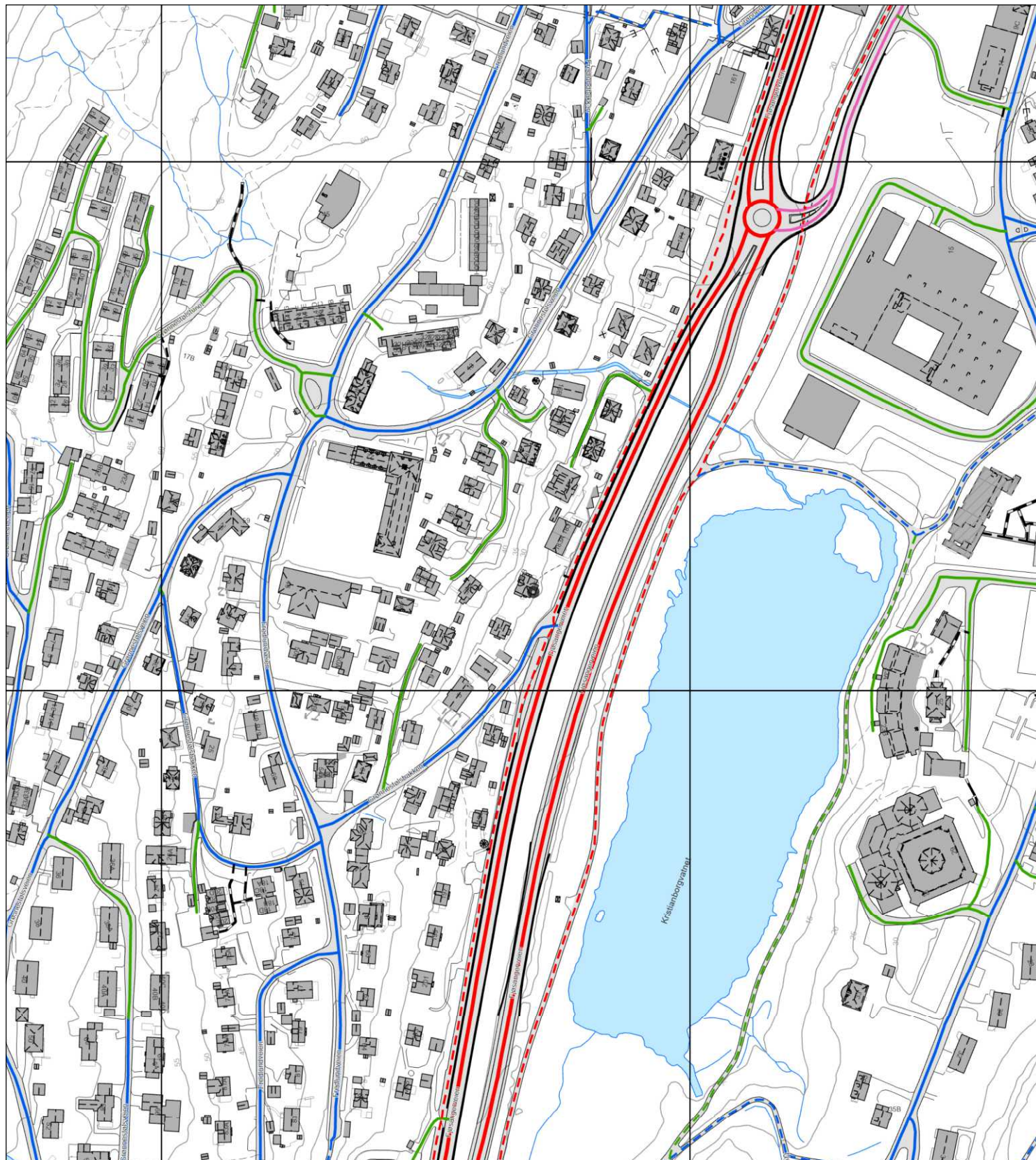
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 22.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/127/0/2

Adresse: Fjøsangerveien 185, 5073 BERGEN

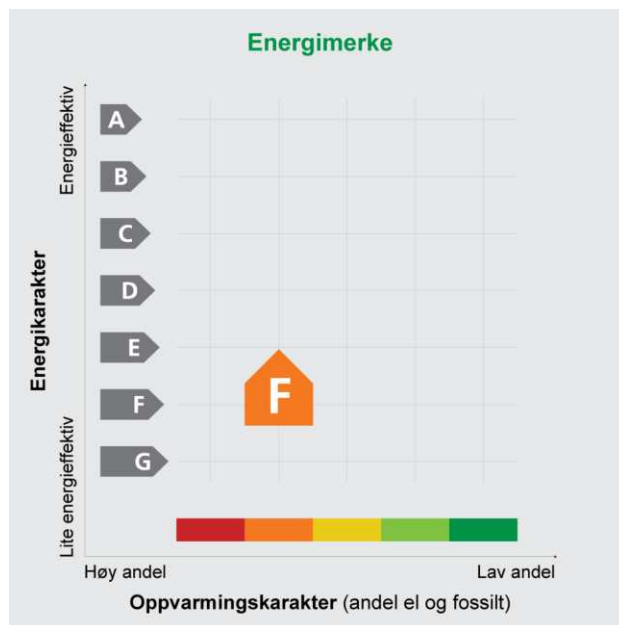


- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg |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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjøsangerveien 185
Postnr	5073
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	17
Bnr.	127
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	139414217
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1012158
Dato	27.05.2019

Innmeldt av Anne Kari Susort Kvale



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1904
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 44
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjøsangerveien 185

Postnr/Sted: 5073 BERGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 27.05.2019 22:04:37

Energimerkenummer: A2019-1012158

Ansvarlig for energiattesten: Anne Kari Susort Kvale

Energimerking er utført av: Anne Kari Susort Kvale

Gnr: 17

Bnr: 127

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr: 139414217

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på sanitæranlegg**Tiltak 7: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 10: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Fjøsangerveien 185

Nabolaget Grønnestølen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Minde skole (1-7 kl.)	7 min
261 elever, 14 klasser	0.5 km

Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-1...	16 min
204 elever, 15 klasser	1.4 km

Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl....	19 min
101 elever, 4 klasser	1.6 km

Paradis skole (1-7 kl.)	23 min
470 elever, 26 klasser	2 km

Storetveit skole (8-10 kl.)	20 min
434 elever, 26 klasser	1.6 km

Årstad videregående skole	6 min
1400 elever, 100 klasser	3.2 km

Langhaugen videregående skole	8 min
567 elever, 21 klasser	3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnestølsbakken	1 min
Totalt 8 ulike linjer	0.1 km

Kristianborg	8 min
Linje 2	0.7 km

Jernbanestasjonen i Bergen	10 min
Linje F4, L4, R40	5.2 km

Bergen Flesland	13 min
-----------------	--------

BARNEHAGER

Espira Grønnestølen barnehage (1-5...	8 min
81 barn	0.6 km

Låven barnehage (0-5 år)	12 min
52 barn	1 km

Kristianborg barnehage (0-6 år)	12 min
80 barn	1 km

DAGLIGVARE

Spar Fjøsanger	8 min
----------------	-------

Rema 1000 Fjøsanger	9 min
---------------------	-------



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

VARER/TJENESTER

🛒 Sletten Shoppingsenter	24 min	🚶
🏪 Vitusapotek Minde	17 min	🚶
🍷 Sletten Vinmonopol	24 min	🚶

SPORT

⚽ Minde skole	8 min	🚶
⚽ Grønnestølen ballbane	9 min	🚶
🏊 SATS Wergeland	17 min	🚶
🏊 MOVA Kronstad	6 min	🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Kvalitet på barnehagene

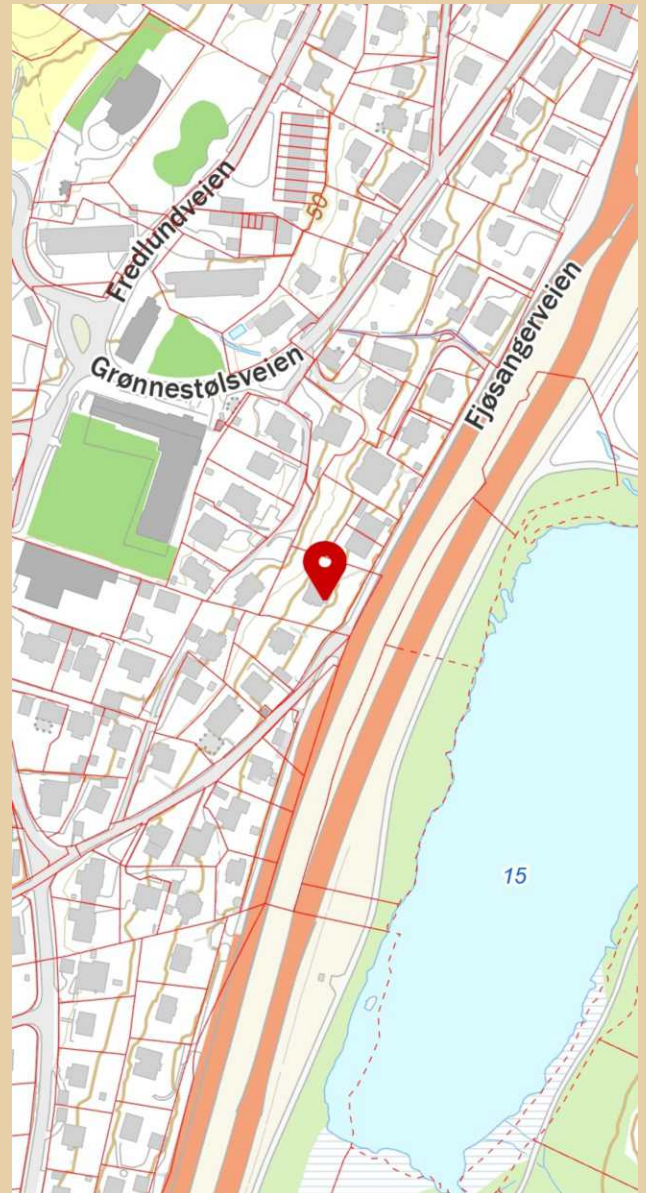
Veldig bra 85/100

Støynivået

Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Fjøsangerveien 185, 5073 Bergen
Gnr. 17, Bnr. 127, Snr. 2, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:

166260184

Meglerforetak:

PrivatMegleren Syd

Saksbehandler:

Stian Grøtte

Telefon / Mobil:

55 00 30 00 / 928 68 579

E-post:

stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-