PRIVATMEGLEREN
SYD

DOKKEVEIEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Bygningstegninger garasje

Bygningstegninger ominnredning

Bygningstegninger brannstige

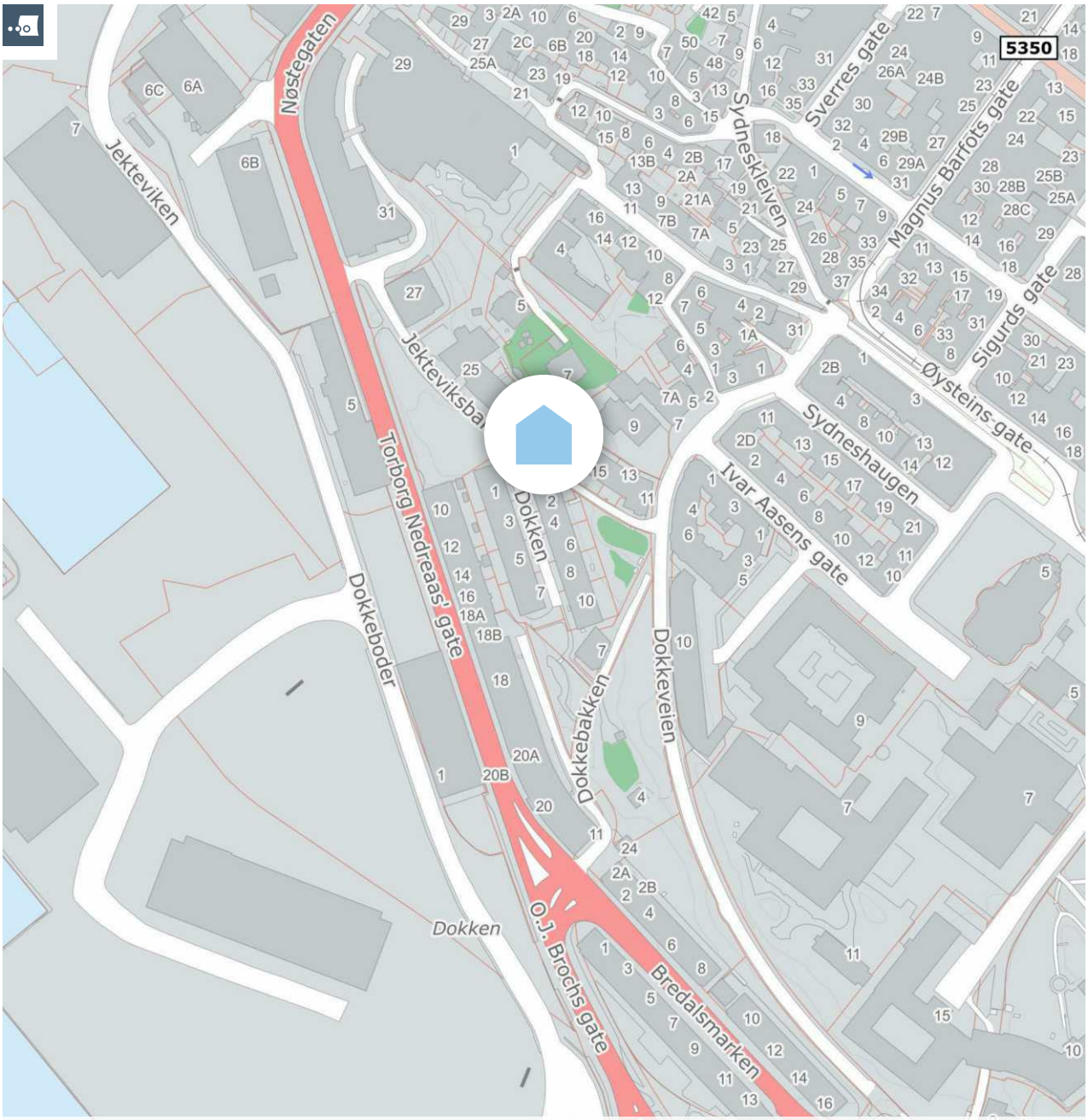
Basiskart

Vegstatuskart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DOKKEVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 21.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dokkeveien 21, 5007 BERGEN

Annet på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 164 BNR 218 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SYDNESHAUGEN

Verdivurdert til

18 900 000

-	18 900 000	64 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	294 m²	26 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²

Tomt	183 m²
Byggeår	1929

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

En romslig enebolig med garasje, gårdsplass, utsikt og sol fra morgen til kveld. I tillegg er her en trivelig utleieleilighet i underetasjen. Slike eiendommer finnes det nesten ingen igjen av i Sentrum, og det har knapt vært solgt sammenlignbare eiendommer de siste ti årene.

Huset fremstår som smakfullt oppgradert, og usedvanlig velholdt. Fasade er ettergått og reparert, og det er nyere taktekking på både hus og garasje. Også det elektriske anlegget er nylig ettersett, og oppgradert der det er funnet nødvendig.

En sjelden mulighet til å sikre seg en fin og romslig ramme rundt et trygt og godt familieliv på Sydnes i Sentrum.

PrivatMegleren 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.06.1996		05.06.1996	-	900 000	-	900 000



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

02.08.2026

Tilstandsrapport av Dokkeveien 21

Dokkeveien 21
5007 BERGEN

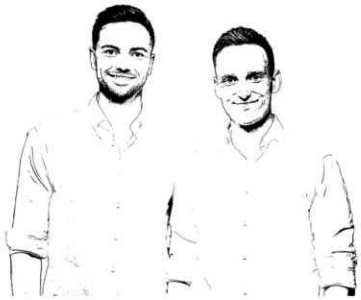
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/a169528c-ffd0-4671-8758-a927311b9f42

Utarbeidet for:

Tone Margrete Sørheim

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 11
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 13
Tilstander - Utvendig	Side 17
Tilstander - Innvendig	Side 23
Lovlighet	Side 44
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 45

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

De ulike tilstandsgradene

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

TG0

Tilstandsgrad 0

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

TG1

Tilstandsgrad 1

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

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

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

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med fokus på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og arbeider kontinuerlig for å gjøre prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, utformet for å effektivisere oppdrag og samle relevant dokumentasjon på ett sted.

I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter. Rapportene er utviklet for mobil, nettbrett og PC, og presenterer informasjon om boligen på en mer oversiktlig og brukervennlig måte enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU i Trondheim, og har flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Gjennom oppfølging av byggeprosjekter har han opparbeidet bred erfaring med alle byggets faser, og et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk.
Han har blant annet hatt ansvar for kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Håkon er opptatt av å levere grundige faglige vurderinger og formidle tekniske forhold på en tydelig og lett forståelig måte.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og har en PhD fra NTNU i Trondheim. Han har erfaring som rådgivende ingeniør og har opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Sverre er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å levere høy faglig kvalitet.
Han har også utviklet selskapets digitale portal og verktøy for tilstandsrapporter, der han kombinerer byggefaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger utviklet av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Dokkeveien 21, 5007 BERGEN
- **Boligtype:** Enebolig - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 164/218
- **Byggeår:** 1929
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 294 m^2
- **Tomteareal:** 183 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Generelt

Det fleste rommene er nylig malt

2024

Terrasse over garasje

Terrasse totalrehabilitert med blant annet nye tekking

Baderom plan 3

Nye baderomsmøbler installert

Yttervegg

Fasader mot øst og sør ble rehabilitert av Murmestrene Knudsen & Olsen. Arbeidet inkluderer at all maling ble slipt vekk, reparasjon av skader, sprekker, reparasjon av overdekningsbjelker samt rustbehandling, grunning og pussing. Huseier utført så sluttbehandling med Flugger Facade Primer, Flugger Facade Armering og 2 strøk Jotun DryTech. Malingsarbeid er i tillegg utført på fasadevegger mot vest og nord i 2024 og 2026.

Yttertak

Taket ble fornyet av Tak og Pris AS. Arbeidene omfatter blant annet ny undertaksduk, sløyfer, lekter, takstein, beslag, takhatter, takrenner og nedløp. Det ble også montert mønebånd, fuglebånd, stormklips, snøfangere og isstoppere.

Yttertak

Takoppløftet på loftet fikk ny kledning, papp og nye lekter

Ildsteder og skorsteiner inne

Pipe ble utvendig tekket av Tak og Pris AS ifm. takfornying

2017

Loftsterrasse

Kledning skiftet. Det ble også lagt nytt terrassegulv og underliggende tjærepapp.

2014

Utleiedel - Baderom

Baderom renovert

Baderom plan 3

Baderom delvis renovert. Arbeidet inkluderer ny membran og nye fliser.

Varme- og sanitærteknisk

Alt røropplegg ble fornyet i 1. etasje

Ny sokkel

Som følge av tidligere setninger i huset ble sokkelen oppgradert og stabilisert med blant annet peler til fjell og ståldragere som understøtter pipeløp og yttervegger. Arbeidet ble utført av Stoltz Entreprenør AS og er dokumentert av huseier med arbeidsbeskrivelse fra entreprenør og foto. Det har, ifølge eier, ikke vært noen setninger i huset siden dette arbeidet ble utført.

Generelt

Det ble støpt nytt gulv og lagt parkett i plan 1

2012

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Eier utbedret drenering langs mur. Arbeidet inkluderer oppgraving til fjell, drensrør, knotteplast og tilbakefylling med drenerende masser.

2002

Varme- og sanitærteknisk

Alt av rør, med unntak av inntaksrør, ble lagt

Generelt

Gulvene i 2. og 3. etasje ble fornyet omkring 2002 og 2003

Generelt

I forbindelse med ombygging fra tre til to boenheter ble røropplegget og det elektriske anlegget fornyet. De elektriske arbeidene omfattet blant annet nye automatsikringer og ny kabling i alle etasjer og sikringsskap, dokumentert med samsvarserklæring fra Petterson & Gjellesvik.

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser. Vegger under terreng tilbakefylt med ukjente masser/drenerende masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Grunnmur av murkonstruksjoner med gulv mot grunn i underetasje av støpt betong fra 2014 og etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger av pusset og malt murfasade, med liggende trekledning på altan/tilbygg på taket. Vinduer og balkongdører i to- og trelags glass med malte trekarmer med ulike aldre og ytterdører i tre av eldre aldre. Vinduer og dører er kommentert nærmere senere i rapporten.

Tak, takrenner, nedløp
Valmet tak i sperrekonstruksjon tekket med tegltakstein og med diffusjonsåpen undertaksduk, lekter og sløyfer fra 2024. Renner og nedløp er i aluminium også fra 2024.

Parkering
Boligen disponerer tre parkeringsplasser, blant annet i egen lukket garasje. Det er ikke montert elbillader.

Innvendige forhold

Utleiedel - Baderom
Helfliset baderom fra 2014 med malt platekledning i himling. Rommet inneholder gulvstående servant med skap, gulvstående vannklosett, vegghengt speil og diverse skapoppbevaring og benkeplate. Det er opplegg for vaskemaskin her. Fordelerskap for rør i rør og varmtvannsbereder for utleiedelen er lokalisert her.

Utleiedel - Kjøkken
Kjøkken fra ca. 2014 med slette fronter, malt benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Vegger over benkeplate er flislagte. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Utleiedel - Soverom
Soverom med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Inngangsparti plan 1
Inngangsparti med malte overflater av mur og betong.

Utleiedel - Gang
Gang med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Utleiedel - Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs tregulv og malte flater. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Baderom plan 2
Helfliset baderom fra 2002 med marmorfliser på gulvet og keramiske fliser for øvrig. Det er malt platekledning i himling. Rommet inneholder vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt og delvis fliset servant med skap og skuffer, vegghengt speilskap med integrerte lys og frittstående badekar i dusjsone med regnfallsdusj. Baderommet har også tilkomst til egen badstue.

Vaskerom
Helfliset vaskerom fra 2002 med marmorfliser på gulv og keramiske fliser på vegger. Det er malt platekledd himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål og diverse hyller.

Hovedentre
Hovedinngang med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder integrert garderobeløsning.

Soverom 2 plan 2
Soverom med 1-stavs tregulv, innslag av murvegg og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Gang plan 2
Gang med 1-stavs tregulv og malte flater.

Soverom 1 plan 2
Soverom med 1-stavs tregulv, innslag av murvegg og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap. Herfra er det tilkomst til baderom.

Baderom plan 3
Helfliset baderom med nye fliser og nytt tettesjikt fra 2014. Rommet inneholder gulvstående vannklosett og vegghengt servant med skuffer og speil over.

Kjøkken
Kjøkken, inkludert kjøkkenøy, med fronter i metall og tre, benkeplate i tre og stein og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Gang plan 3
Gang med 1-stavs tregulv og malte flater.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med tregulv fra byggeår og malte flater. Rommet inneholder vedfyrt peis. Det er tilkomst til balkong herfra.

Soverom 1 plan 3
Soverom med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 2 plan 3
Soverom med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom plan 4
Soveorm med vinylfliser på gulv og malte overflater. Det er tilkomst til brannstige fra dette rommet.

Loftsstue
Loftsstue med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder ildsted.

Oppvarming
I 1. etasje, som består av en utleieleilighet, er det varmekabler i alle gulv med unntak av soverommet, hvor det er panelovn. I 2. etasje er det varmekabler på bad og vaskerom samt panelovner på soverommene. I 3. etasje er det panelovner på soverommene og vedovn og panelovn i stue/kjøkken. Loftet i 4. etasje har vedovn og panelovn.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør i støpejern, fornyet i 2002.

Vannledninger
Kobberrør fra 2002 til hoveddel. Rør i rør vannrør fra 2014 i plan 1 med fordelerskap montert på baderom i utleiedel.

Varmtvannsbereder
Oso varmtvannsbereder på 116 L fra 2016 til utleiedelen. Varmtvannsbereder til hoveddel på 200 L av eldre alder plassert i plan 1 i råboder.

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

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern garasje	-	26	-	-
1. etasje	**85**			
Utleiedel - Baderom	5	-	-	-
Inngangsparti plan 1	7	-	-	-
Råbod med sluk	7	-	-	-
Råbod/mellomgang plan 1	16	-	-	-
Utleiedel - Gang	5	-	-	-
Utleiedel - Soverom	10	-	-	-
Utleiedel - Stue og kjøkken	31	-	-	-
Terrasse over garasje	-	-	-	41
2. etasje	**85**			
Baderom plan 2	10	-	-	-
Vaskerom	3	-	-	-
Gang plan 2	16	-	-	-
Hovedentre	10	-	-	-
Innvendig bod 1	3	-	-	-
Innvendig bod 2	1	-	-	-
Soverom 1 plan 2	21	-	-	-
Soverom 2 plan 2	14	-	-	-
Plassbygde spesialrom - Badstue	2	-	-	-
3. etasje	**79**			
Baderom plan 3	3	-	-	-

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Gang plan 3	10	-	-	-
Soverom 1 plan 3	10	-	-	-
Soverom 2 plan 3	7	-	-	-
Stue og kjøkken	49	-	-	-
Balkong	-	-	-	6
4. etasje	**45**			
Loftsstue	39	-	-	-
Soverom plan 4	6	-	-	-
Loftsterrasse	-	-	-	5
SUM	**294**	**26**	**0**	**52**
Sum BRA	320			

Hva betyr de ulike arealene?

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

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

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

Sammendrag av tilstandsgrader

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

TG2 Tilstandsgrad 2

Ekstern garasje → Overflater – vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom i overflatebehandling i himling (Les mer på side 23)

Utleiedel - Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 23)

Baderom plan 2 → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 27)

Baderom plan 2 → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne (Les mer på side 28)

Baderom plan 2 → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 29)

Vaskerom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 29)

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

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 30)

Soverom 1 plan 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 31)

Soverom 2 plan 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 31)

Plassbygde spesialrom - Badstue → Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn mm.)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet ovn har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 32)

Baderom plan 3 → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt
Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 32)

Baderom plan 3 → Overflater – gulv
Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 33)

Baderom plan 3 → Overflater - Vegger og himling
Tilstandsgrad 2 gis grunnet skader (Les mer på side 33)

Baderom plan 3 → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet høydeforskjell fra sluk til døråpning er mindre enn 25 mm (Les mer på side 33)

Soverom 1 plan 3 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 35)

Soverom 2 plan 3 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 35)

Etasjeskiller plan 3 → Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025 (Les mer på side 36)

Loftsstue → Overflater – gulv
Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk (Les mer på side 36)

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 39)

Byggegrunn, fundamenter, drenering → Drenering og fuktsikring
Tilstandsgrad 2 gis grunnet størsteparten av dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 21)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering
Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 22)

Mur, terreng, stikkledninger → Forstøtningsmurer

Tilstandsgrad 2 gis grunnet sprekker (Les mer på side 22)

Vinduer → Det er 2 vinduer vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 18)

Ytterdører → Det er 2 ytterdører vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 18)

TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom plan 3 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 32)

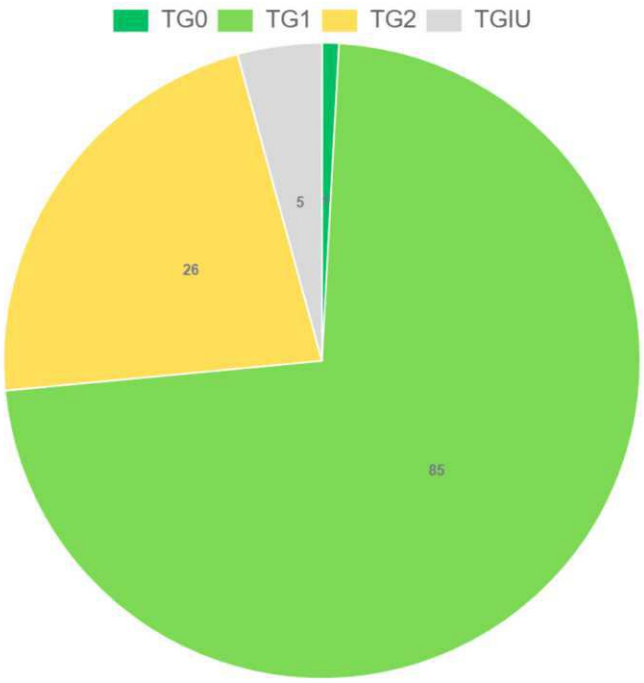
Utleiedel - Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 24)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 38)

Yttertak - Tak- og loftsskonstruksjon (Les mer på side 19)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 20)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

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

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Utleiedel - Soverom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Utleiedel - Stue og kjøkken: Vindusfelt fra 2004 og balkongdør med tolags glass og malte trekarmer fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Gang plan 2: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2001. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1 plan 2: Vinduer og tolags glass med malte trekarmer fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2 plan 2: Vinduer og tolags glass med malte trekarmer fra rundt år 2000 og fra 2016. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1 plan 3: Vindu i tolags glass med malte trekarmer med ukjent alder. Vinduet fremstår som eldre. Økt vedlikeholdsbehov og utskiftning må påregnes på sikt.

Soverom 2 plan 3: Vindu i tolags glass med malte trekarmer med ukjent alder. Vinduet fremstår som eldre. Økt vedlikeholdsbehov og utskiftning må påregnes på sikt.

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2016 og et eldre vindu med ukjent alder. Vinduer og balkongdør ved kjøkken har trelags glass og malte trekarmer fra 2017. Normal bruksslitasje for alderen.

Loftsstue: Velux takvindu av nyere dato, under 5 år gammelt, ellers er vinduer og balkongdør i tolags glass med trekarmer med ukjent eldre dato. Utvendige karmer på vinduer ved terrasse er byttet til PVC-karmer i etterkant av befaring. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom plan 4: Vinduer i to- og trelags vinduer med eldre ukjent alder. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Baderom plan 2: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1973. Punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Stue og kjøkken: Vindu på balkong er malt igjen og kan ikke åpnes. Merk at dette vinduet har råteskader og at utskiftning må påregnes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet skader.

Ytterdører vurdert til TG2

TG2

Inngangsparti plan 1: Ytterdør i tre med glassfelt av eldre dato. Økt vedlikeholdsbehov og utskiftning må påregnes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet alder og slitasje.

Hovedentre: Eldre lakkert ytterdør i tre. Merk at dør er over 40 år gammel, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er ikke registrert avvik på befaring. Tilstandsgrad 2 gis grunnet alder og dermed usikker fremtidig funksjon.

Yttervegg



Yttervegger av pusset og malt murfasade, med liggende trekledning på altan/tilbygg på taket. Kun synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Skjulte forhold som fukt, råte, biologiske angrep, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolasjon samt feil utført eller uegnede damptette sjikt kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Konstruksjon

TG1

Yttervegg med pusset murfasade rehabilitert og fornyet i 2024, med liggende trekledning fra 2016 på altan/tilbygg på taket. Det er ikke registrert avvik.

Vinduer og ytterdører

TG1

Her vurderes generelt utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Utvendige vannbord av skifer med godt fall.

Yttertak



Valmet tak i sperrekonstruksjon tekket med tegltakstein og med diffusjonsåpen undertaksduk, lekter og sløyfer fra 2024. Renner og nedløp er i aluminium. Tak er besiktiget fra bakkeplan og via takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG1

Pipe er besiktiget fra takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Skorstein fra byggeår ble kledd inn i 2024. Det er ikke registrert avvik fra utsiden.



Tak- og loftsskonstruksjon

TGIU

Takkonstruksjon er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og takvinduer. Punktet får ikke tilstandsgrad da sikt fra bakkeplan er vurdert som utilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik som svanker, lufting, tetthet rundt gjennomføringer med mer.

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

TG0

Valmtak tekket med tegltakstein, med diffusjonsåpen undertaksduk, lekter og sløyfer fra 2024. Renner og nedløp er i aluminium også fra 2024. Deler av opprinnelig undertak er beholdt da dette ble vurdert av utførende entreprenør som tilfredsstillende.

Utstyr og installasjoner på tak

TG1

Nye installasjoner fra 2024. Det er ikke registrert avvik.

Balkong 6,2 m^2 | 3. Etasje

Balkong i betong/murkonstruksjon. Det er opplyst om at det ligger membran under overflatebehandling på gulv. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

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

TG1

Det er ikke påvist avvik.

Loftsterrasse 4,7 m^2 | 4. Etasje

Terrasse med tilkomst fra loftsstue. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

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

TG1

Underliggende tekking er fra 2016. Det er ikke påvist avvik.

Terrasse over garasje 41,0 m^2 | 1. Etasje



Terrasse med terrassebord i tre fra Møre Royal, plassert over garasjen. Hele terrassen, inkludert underliggende tekking, er fra 2024. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

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

TG1

Det er ikke påvist avvik.

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU

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

Drenering og fuktsikring

TG2

Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Diffusjonstetting mot grunn er ikke kjent. Byggeår tilsier at løsning kan være mangelfull eller fraværende, med økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen over tid. Eier oppgir å ha utbedret dreneringsforhold langs mur i vest i 2012. Arbeidet inkluderer oppgraving til fjell, drensrør, knotteplast og tilbakefylling med drenerende masser. Øvrig drenering er original/av eldre alder. Det har vært saltutslag i garasje og innvendig bod i plan 1 før utbedring av drenering og før asfaltering ved hovedinngang. Det anbefales å holde vegger under terreng under kontinuerlig oppsyn. Opprinnelig drenering sin alder, utførelse og materialvalg medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Det er risiko for at funksjonen svekkes over tid, og forholdet bør derfor følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av nødvendige tiltak. Tilstandsgrad 2 gis grunnet størsteparten av dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon.



Område hvor drenering er utbedret

Grunnmur

TG1

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

Mur, terreng, stikkledninger

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

Terrengforhold

TG1

Tomten er opparbeidet med hovedsakelig harde overflater og ligger i et tett bymiljø. Bygningen er oppført i skrånende terreng med begrensede naturlige infiltrasjonsarealer rundt bygningen. Overvann håndteres i hovedsak via kommunalt overvannssystem. Det er ikke registrert avvik.

Utvendige trapper

TG1

Utvendige trapper i stein. Merk at det mangler rekkverk. Det er mindre skader, men dette vurderes som normal bruksslitasje for alderen.



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

TG2

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

Forstøtningsmurer

TG2

Natursteinsmurer av eldre alder, mulig fra byggeår. Det er registrert sprekker som kan tyde på mindre setninger i forstøtningsmurene opp langs trappeløpet mot inngangsdør i 1. etasje. Det anbefales å holde murer under oppsyn og følge med på eventuell utvikling av sprekker. Tilstandsgrad 2 gis grunnet sprekker.



Eksempel på sprekker

Tilstander - Innvendig

Ekstern garasje 26,0 m² | 0. Etasje

Ekstern garasje i betong- og murkonstruksoner.

Overflater – gulv

TG1

Støpt gulv. Det er ikke påvist avvik.

Utvendige forhold

TG1

Utvendige forhold med normal bruksslitasje for alderen. Over garasjen er det terrasse tekket med papp i 2024.

Overflater – vegger og himling

TG2

Overflater av murkonstruksjoner, som er slemmet og malt. Det er påvist bom i himling. Bom i puss betyr at pussen har løsnet fra underlaget, selv om den fortsatt kan se hel ut. Dette kan ofte merkes som en hul lyd når man banker lett på overflaten. Over tid kan pussen sprekke eller falle av. Merk at det tidligere har vært saltutslag i vegger mot terreng og at dette kan komme tilbake grunnet dreneringsforhold har usikker fremtidig funksjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet bom i overflatebehandling i himling.

Utleiedel - Baderom 5,3 m² | 1. Etasje



Helfliset baderom fra 2014 med malt platekledning i himling. Rommet inneholder gulvstående servant med skap, gulvstående vannklosett, vegghengt speil og diverse skapoppbevaring og benkeplate. Det er opplegg for vaskemaskin her. Fordelerskap for rør i rør og varmtvannsbereder for utleiedelen er lokalisert her.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

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

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2014. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er tilfredsstillende fallforhold. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2014. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

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

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

TG1

Tettesjikt fra 2014. Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran i begge sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.



Sluk i dusjsone

Ventilasjon

TG1

Det er tilluft gjennom ventil i himling utenfor dusjsonen og mekanisk avtrekk i selve dusjsonen. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.



Avtrekk

Utleiedel - Kjøkken | 1. Etasje



Kjøkken fra ca. 2014 med slette fronter, malt benkeplate i tre og vaskekum med sidefelt i stål. Vegger over benkeplate er flislagte. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

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



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Det er plastrør (rør-i-rør) fra ca. 2014 og avløpsrør i plast. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Inngangsparti plan 1 | 7,0 m^2 | 1. Etasje

Inngangsparti med malte overflater av mur og betong.

Utleiedel - Gang | 4,5 m^2 | 1. Etasje

Gang med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

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

Utleiedel - Soverom 10,2 m^2 | 1. Etasje

Soverom med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Det er ingen spalte under dør, men det sikres noe omluft grunnet utettheter rundt døren. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom.

Utleiedel - Stue og kjøkken 31,4 m^2 | 1. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs tregulv og malte flater. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Merk at slike gulv ofte kan ha synlig kvist og mindre oppsprekking. Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.



Overflater – vegger og himling

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft.

Rom under terreng | 1. Etasje

Dette punktet gjelder spesifikt råboder i plan 1. Her vurderes forhold som riss, sprekker, setninger, fuktskjolder, svertesopp, biologisk skadegjørelse og andre spesielle forhold som vil være en spesiell risiko for rom under terreng. For utdypende informasjon om fuktsikring av vegger mot terreng, anbefaler vi vår fagartikkel om temaet: https://hakonhaakonsen.no/artikler/veggmotterreng

Overflater – vegger og himling

TG1

Overflatebehandlet mur. Det er opplyst om tidligere fuktutslag i innvendig bod mot terreng før det ble asfaltert på nytt utenfor huset. Det er ikke påvist avvik på befaringstidspunktet.

Overflater – gulv

TG1

Overflatebehandlet støpt gulv på grunn. Normal bruksslitasje for alderen.

Baderom plan 2 | 10,3 m^2 | 2. Etasje



Helfliset baderom fra 2002 med marmorfliser på gulvet og keramiske fliser for øvrig. Det er malt platekledning i himling. Rommet inneholder vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt og delvis fliset servant med skap og skuffer, vegghengt speilskap med integrerte lys og frittstående badekar i dusjsone med regnfallsdusj. Baderommet har også tilkomst til egen badstue.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Våtrom fra 2002 uten fremlagt dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1

Det er boret hull med 73 mm hullbor i tilstøtende konstruksjon mot dusjsone på bad. Fuktmåling er utført i bunnsvill med spisselektroder. Fuktmåling ga utslag på 8,9 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 15 vektprosent.



Måling viser 8,9 prosent

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2002. Flisene er eldre enn 30 år, hvilket faller utenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert hul lyd i flis i begrenset omfang, som kan tyde på redusert vedheft. Det er tilfredsstillende fallforhold. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2002. Flisene er eldre enn 30 år, hvilket faller utenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Normal bruksslitasje for alderen, men merk skader på fliser ved servant og ved badekar.



Mindre skader ved servant

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

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

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

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

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



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

TG2

Tettesjikt fra 2002. Plastsluk med klemring er registrert. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm. Tetteløsningen er over 25 år uten dokumentasjon og har usikker restlevetid, med økt risiko for svikt. Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger eller gjennomføre destruktive undersøkelser for å avklare tilstanden. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.



Vaskerom 2,7 m² | 2. Etasje

Helfliset vaskerom fra 2002 med marmorfliser på gulv og keramiske fliser på vegger. Det er malt platekledd himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål og diverse hyller.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Våtrom fra 2002 uten fremlagt dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2002. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er fall på gulv mot sluk, men merk at sluket ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 2002. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Det er både tilluftsventil og ventil for avtrekk i himling. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.

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

TG2

Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold eller inspeksjon, noe som hindrer kontroll og rengjøring. Dette øker risikoen for tilstopping og fuktskader, og tilkomst til sluk bør etableres. Tetteløsningen er over 15 år uten dokumentasjon og har usikker restlevetid, med økt risiko for svikt. Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger eller gjennomføre destruktive undersøkelser for å avklare tilstanden. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Gang plan 2 15,6 m² | 2. Etasje

Gang med 1-stavs tregulv og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Hovedentre 9,5 m² | 2. Etasje

Hovedinngang med fliser på gulv og malte flater. Rommet inneholder integrert garderobeløsning.

Overflater – gulv

TG1

Fliser med ukjent alder. Merk at forventet levetidsintervall for fliser er mellom 10 og 30 år. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Soverom 1 plan 2 21,1 m² | 2. Etasje

Soverom med 1-stavs tregulv, innslag av murvegg og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap. Herfra er det tilkomst til baderom.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Spalte under dør til baderom sikrer sirkulasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 2 plan 2 14,0 m^2 | 2. Etasje



Soverom med 1-stavs tregulv, innslag av murvegg og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

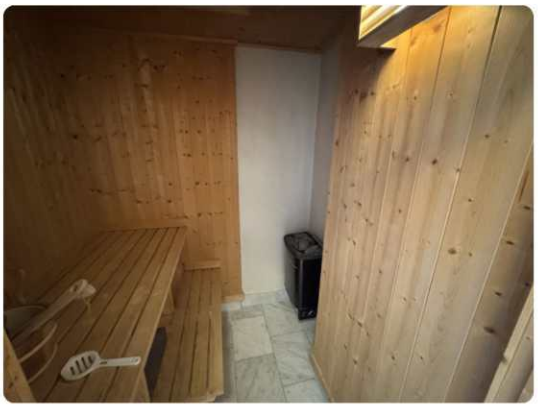
Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

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

Plassbygde spesialrom - Badstue 2,1 m² | 2. Etasje



Badstue med tilkomst fra baderom i plan 2. Øvrige deler av rommet er vurdert under tilhørende baderom.

Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn mm.)

TG2

Elektrisk badstueovn er over 15 år og har usikker fremtidig funksjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet ovn har usikker fremtidig funksjon.

Baderom plan 3 3,2 m² | 3. Etasje



Helfliset baderom med nye fliser og nytt tettesjikt fra 2014. Rommet inneholder gulvstående vannklosett og vegghengt servant med skuffer og speil over.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

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

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2014. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold, spesielt i dusjsonen. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger og himling

TG2

Fliser fra 2014. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er enkelte riss i emaljen på flisene og en skade over innebygget skap. Normal bruksslitasje for alderen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet skader.



Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er noe begrenset vannmengde i dusj, ellers tilfredsstillende avrenning.

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalter i dør sikrer overstrømning.



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

TG2

Tetteløsning fra 2014. Plastsluk og synlig membran er registrert. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføringer er mindre enn 25 mm. Dette øker risikoen for at lekkasjevann ledes til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering eller ved etablering av annen vannstoppende løsning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet høydeforskjell fra sluk til døråpning er mindre enn 25 mm.



Kjøkken | 3. Etasje

Kjøkken, inkludert kjøkkenøy, med fronter i metall og tre, benkeplate i tre og stein og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte. Det er frittstående kombinert kjøle- og fryseskap.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

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



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Merk at enkelte fronter og overflater generelt trenger vedlikehold.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Vannrør i kobber og rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010).



Gang plan 3 9,5 m² | 3. Etasje

Gang med 1-stavs tregulv og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Soverom 1 plan 3 9,5 m² | 3. Etasje

Soverom med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning.

Overflater – vegger og himling

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter.Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 2 plan 3 6,5 m² | 3. Etasje

Soverom med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Stue og kjøkken 48,6 m² | 3. Etasje

Stue og kjøkken med tregulv fra byggeår og malte flater. Rommet inneholder vedfyrt peis. Det er tilkomst til balkong herfra.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som anses som normalt for denne typen eldre tregulv. For skjevheter i gulv, se eget punkt.

Overflater – vegger og himling

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Det er tilluftsventil i ett vindu. Det anbefales å montere flere tilluftsventiler grunnet rommets størrelse.

Etasjeskiller plan 3 | 3. Etasje

Skjevheter måles med laser i utvalgte og relevante rom i boligen. I dette tilfellet er stue og kjøkken målt i plan 3. Merk at dette er et eldre bygg med tidligere setning og at ujevnheter og skjevheter er å forvente. Målingene utføres som stikkprøver i de aktuelle rommene, og tilstandsgrad settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025. Det gjøres oppmerksom på at målingene utføres uten flytting av tunge møbler som senger, skap og sofaer.

Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

TG2 Skjevheter ble målt i stue og kjøkken. Det ble målt totale skjevheter på over 40 mm. Det er ikke målt skjevheter i andre rom. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025.

Loftsstue | 39,0 m^2 | 4. Etasje

Loftsstue med 1-stavs tregulv og malte flater. Rommet inneholder ildsted.

Overflater – gulv

TG2 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk.

Overflater – vegger og himling

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventiler i vinduer.

Soverom plan 4 | 6,0 m^2 | 4. Etasje

Soveorm med vinylfliser på gulv og malte overflater. Det er tilkomst til brannstige fra dette rommet.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

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

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vinduer tilfører frisk luft. Det er ikke spalte under dør, men det er generelt utettheter rundt døren. Det anbefales likevel å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom.

Ildsteder og skorsteiner inne



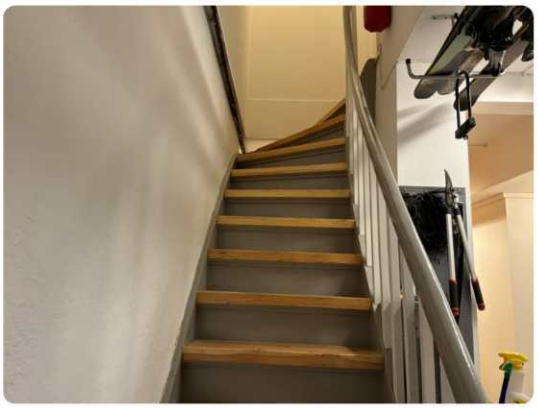
Vedfyrt ovn plassert i stue og i loftsstue. Merk at ildsted plassert på soverom 1 i plan 2 er opplyst til å ikke være i bruk.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

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

Innvendige trapper



Innvendige trapper i tre.

Innvendige trapper

TG1

Innvendige trapper i tre av eldre alder. Det gjøres oppmerksom på trappen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall på 15-30 år. Det er ikke registrert avvik.

Ventilasjon generelt

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. Det er generelt tilluftsventiler i vinduer og vegger, og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det vises til de spesifikke rommene for nærmere beskrivelse av ventilasjonsløsning. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom. Spaltene i og rundt flere innerdører er generelt begrenset. Det anbefales å bedre luftoverføringen mellom rommene, eksempelvis med større spalter under dørene eller ventiler i dør/vegg. Ved eventuell oppgradering til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon må det sikres tilstrekkelige overstrømningsåpninger.

Varme- og sanitærteknisk

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

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Avløpsrør i støpejern, fornyet i 2002. Det er oppgitt at avløpsrør i 1. etasje ble fornyet ned til 2/3 meter under gulvnivå i 2014 i forbindelse med støp av ny sokkel. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Tilstandsgrad er basert på alder da rør stort sett er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon, med unntak av inspeksjonsluker.

Vannledninger

TG1

Kobberrør fra 2002 til hoveddel. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Hovedstoppekran er lokalisert i råboder i plan 1.



Hovedstoppekran

Varmtvannsbereder

TG1

Oso varmtvannsbereder på 116 L fra 2016 til utleiedelen. Avløp fra sikkerhetsventil føres til sluk. Bereder har fast tilkobling, installert av Bravida.



Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør fra 2014 i plan 1 med fordelerskap montert på baderom i utleiedel. Stoppekran er funksjonstestet. Det mangler merking på rør. Det er overløp i fordelerskapet, men det er ukjent hvor vannet dreneres. Det anbefales å få avklart dette. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger.



Fordelerskap

Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder til hoveddel på 200 L av eldre alder plassert i plan 1 i råboder. Avløp fra sikkerhetsventil føres til gulv. Bereder er tilkoblet fast tilkobling i 2026. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasje og følgeskader. Utskiftning bør planlegges. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon.



Radon

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

Skadedyr og insekter

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

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Det er opplyst om at sølvkre ble registrert og behandlet for ca. ti år siden, uten senere funn. Videre ble det registrert vond lukt i 2026. Dette ble undersøkt uten spor etter skadedyr og antatt knyttet til en åpning mot grunnen. Åpningen ble tettet, og lukten har ikke kommet tilbake. Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaring.

HMS-punkter

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

Innvendige trapper

HMS-punkt

Trappene har ikke håndløper på begge sider. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det anbefales å montere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger i trappeløp/rekkverk er større enn 10 cm.

Radon

HMS-punkt

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

Balkong

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,98 m, under kravet. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Terrasse over garasje

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,6 m på deler av terrassen, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kjøkken
HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Utleiedel - Kjøkken
HMS-punkt

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Mur, terreng, stikkledninger
HMS-punkt

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

Ildsteder og skorsteiner inne
HMS-punkt

Bergen brannvesen utførte feiing 23.02.2024. Det ble ikke registrert avvik, men fuger/murpuss i røykløpet var begynt å bli porøse. Rehabilitering av skorsteinen anbefales på sikt. Saken er avsluttet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i 1., 2., og 3. etasje med hovedskap i plan 1. Skapene inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring på 63 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2026**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

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

Konklusjon: Bravida Norge AS utførte i august 2026 kontroll og flere utbedringer av det elektriske anlegget. Arbeidene omfattet blant annet utbedring av kurser, jording, tilkobling av varmtvannsbereder, platetoppstikk og belysning på bad, og det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll for de beskrevne arbeidene. Elektroforetaket opplyser at anlegget fremstår i god stand sett i forhold til alder, men at enkelte oppgraderinger vil være nødvendig for å oppnå dagens krav og standarder for funksjonalitet og komfort. Etter utførte utbedringer ble det ikke avdekket sikkerhetsmessige feil ved anlegget.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert i samtlige etasjer. Flere pulverapparater tilgjengelige.

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

Undersøkelser:

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

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

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ferdigattest

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

Brannceller

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

Nei

Håndtverkertjenester

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

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

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

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Gunnar Vikane (eier)

Tone Sørheim (eier)

Befaringsdato: 02.08.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

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

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

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

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

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

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

Branncceller

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

Bruksendringer

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

Vær spesielt oppmerksom på

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

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

Hva vurderes normalt ikke?

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

Avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260181
Addresse	Dokkeveien 21		
Postnr.	5007	Sted	BERGEN
Selgers navn	Tone Sørheim		
Selgers navn	Gunnar Vikene		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1996

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

33 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7272223

Våtrom

Initialer selger:
T S
G V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se tilstandsrapport.

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

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

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

Se tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidet er utført av rørlegger Antonssen og rørlegger Grevstad. Badene er fra henoldsvis 2002, 2014/2015. Se tilstandsrapport.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se tilstandsrapport

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se tilstandsrapport

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

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

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

Alt elektrisk nytt i 2002. Gjennomgått og reparert i 2026. Se tilstandsrapport og vedlagte samsvarserklæringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra 2002 og 2026

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt røropplegget i hele huset 2002. Nytt røropplegget på bad i utleiedel 2014.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mener det var Grevstad AS som gjorde rørarbeid i 2002, og Rørlegger Antonssen i 2014

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Av takstmann 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Se vedlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsbeskrivelse og faktura

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

Beskrivelse:

Noen mindre overflateriss i slamming på pipe på loftet.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker i trappen opp mot inngangsdøren fria garasje. Se tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsbeskrivelse og faktura

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:

Det har vært noe fuktgjennomslag i bod som har vask i kjeller. Etter at ny asfalt ble lagt foran inngangsparti over, har vi ikke merket noe, men boden ligger under terreng, så man må påregne salt/fuktutslag over tid.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

La selv ned dreneringsrør langs yttermuren mot vest. Ny sokkel i 2014. Se vedlegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsbeskrivelse og foto av ny sokkel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble støpt ny sokkel. Utført av Stoltz Entreprenør AS. Se tilstandsrapport og vedlagt foto/beskrivelse over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Ombygget råloft til rom for varig opphold ca 1998-99

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Lindhjem og snekker Ernst Knutsen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bravida

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

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

Nytt ventilasjonsanlegg 2002

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kan ikke huske det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleieleilighet på ca 55 kvm

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har egen inngang. Bygget var opprinnelig godkjent med tre boenheter. Ble bygget om til to i ca 2002. Godkjent av byggesaksavdelingen i Bergen kommune

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krysset av "ja" her, selv om det ikke er noe tegn til skadedyr/innsekter nå. Det oppstod et luktproblem Januar 2026, noe som skyldtes at det var en åpning under bærevegg i utleie-leilighet som nå er tettet. Saken er lukket hos Storebrand.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bom i taket. Se tilstandsrapport. Muren mot nord og vest ligger helt eller delvis under terreng. man må påregne vedlikehold av murene pga saltrjennomslag/fukt over tid.

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

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

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

Nytt dekke på taket over 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

UiB har planer om å utvide ved/over parkeringsgarasje i Dokkeveien. Det foreligger planer om bygging av moskè på Blaauwengen. Usikker på om dette blir noe av.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Veien på oppsiden, ned langs husrekken mellom Dokkeveien 11-21 er privat. vedlikeholdsansvaret av denne veien påhviler huseiere i gaten. gaten ble asfaltert i perioden 2018-2020, og vi kjenner ikke til noe som skulle medføre noe merarbeid p.t.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Som nevnt i tilstandsrapporten er inngangsdørene på ned- og oppsiden av eldre årgang. Når det regner og blåser inn mot inngangsdøren på nedsiden hender det at det kommer litt vann inn på betonggulvet rett innenfor døren. Kan kanskje fikses m ny pakning

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

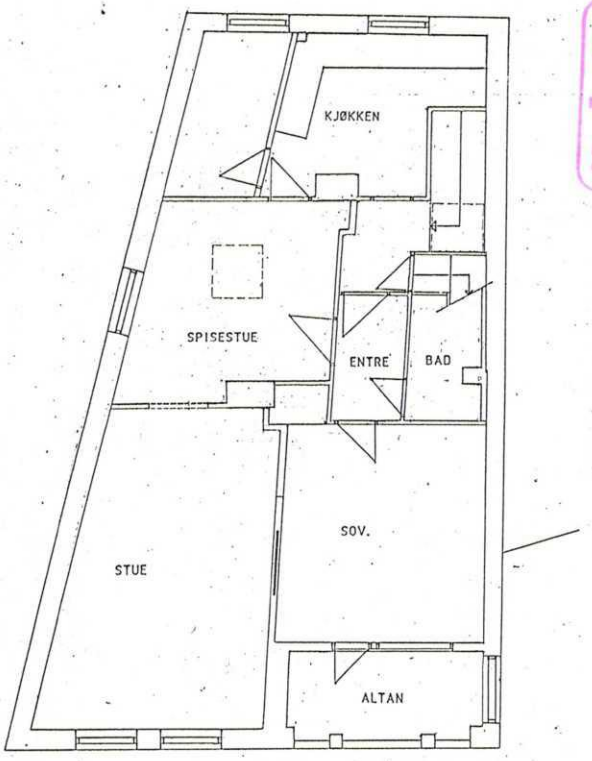
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	16.08.2026
Signert av	*Tone Sørheim*
Signert av	*Gunnar Vikene*

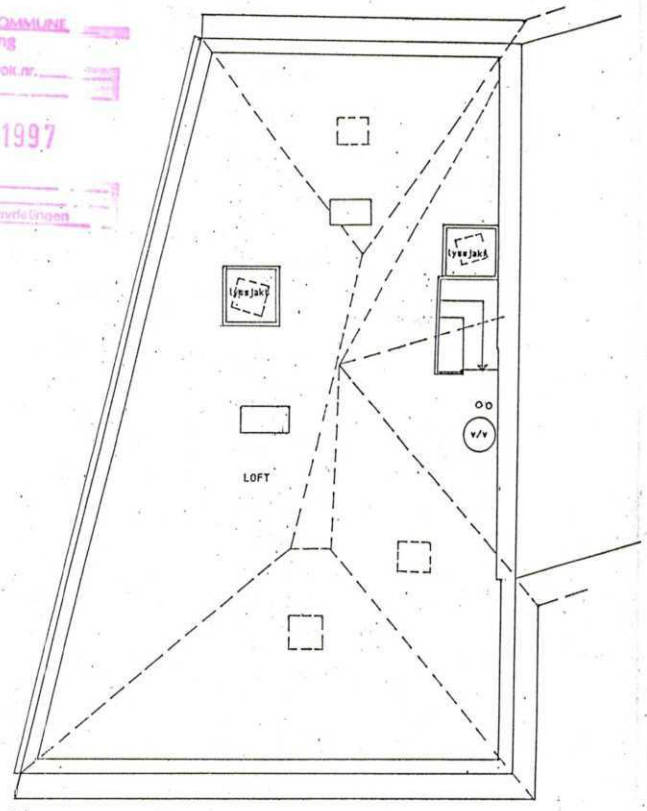
Initialer selger:
T S
G V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

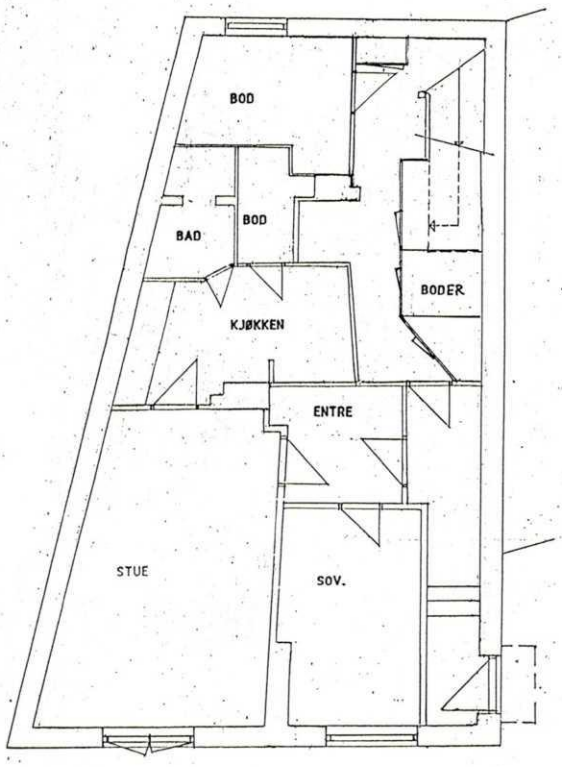
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 09. SEP. 1997
Saksnr.
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



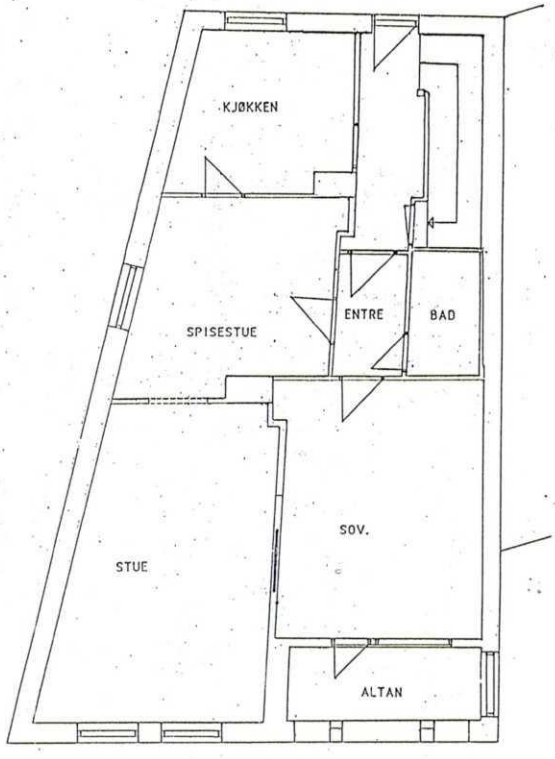
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN UNDERETASJE



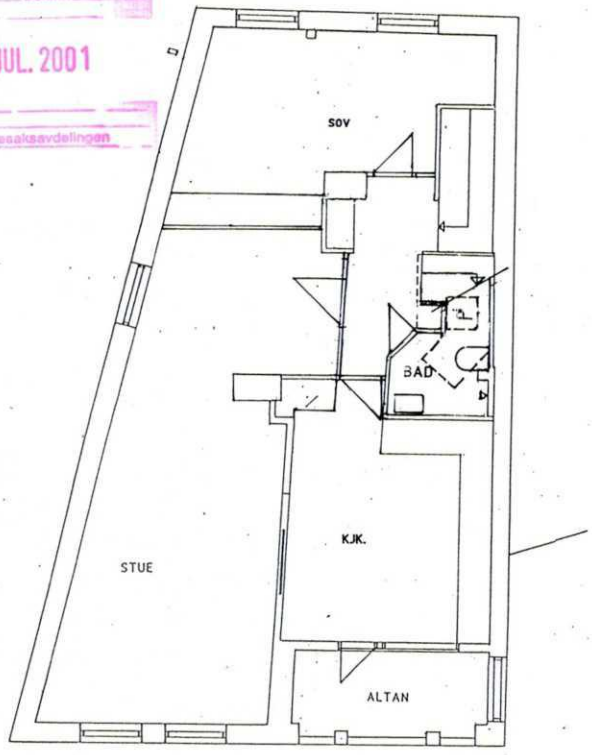
PLAN 1. ETASJE

G.NR. 164/ B.NR. 218. DOKKEVEIEN 21.
OPPDRAG NR. 197.

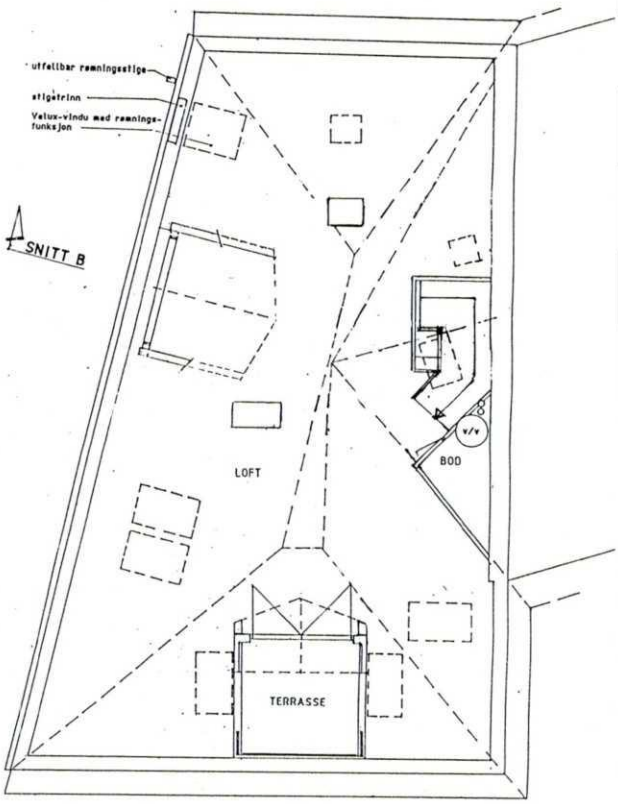
PLANER **M 1:100 5.9.97**
FØR OMBYGGING

ENEHAUG arkitekter a.s **MNAL NPA**
CAPPESVEI 10C 5018 BERGEN TLF. 55 329012 FAX 55 960920

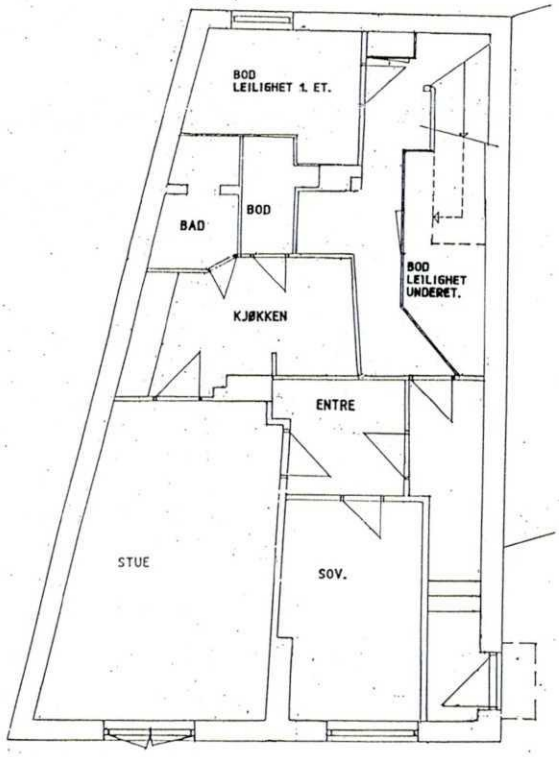
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 06. JUL. 2001
Saksnr.
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



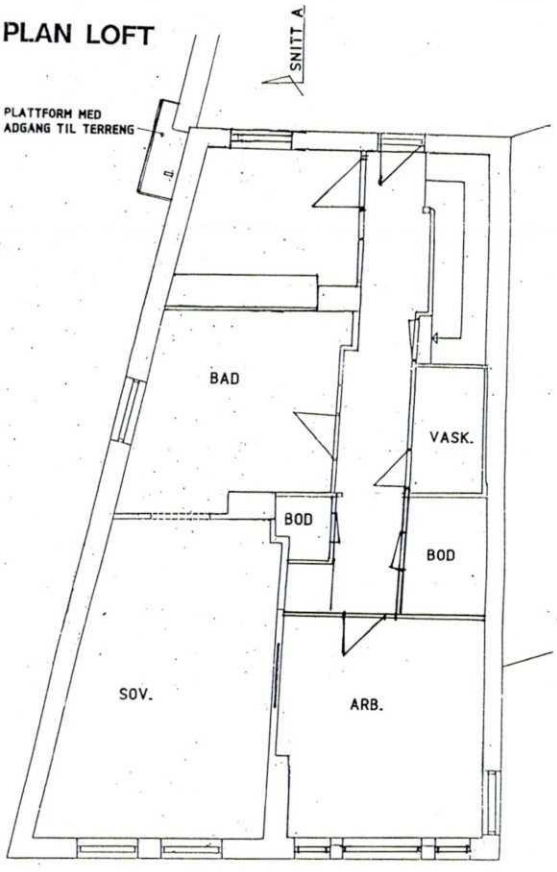
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

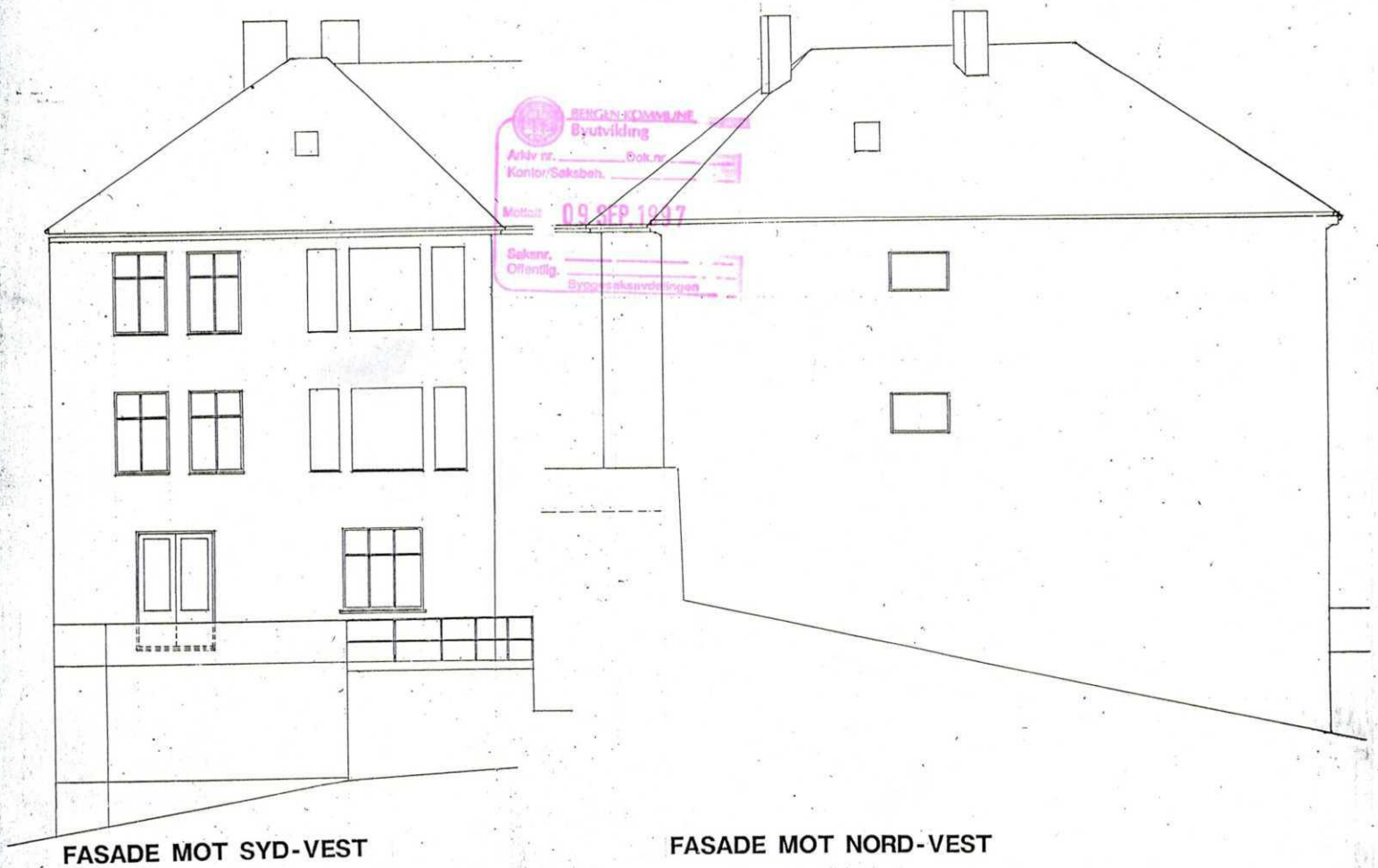
REV. A. 19.6.01. LEIL. I 1. OG 2. ET. ER SLÅTT SAMMEN. SOV./BAD M.M. PÅ LOFT UTGÅR.

G.NR. 164/ B.NR. 218. DOKKEVEIEN 21.

OPPDRAG NR. 197.

PLANER ETTER OMBYGGING M 1:100 5.9.97

ENEHAUG arkitekter a.s MNAL NPA
CAPPESVEI 10C 5018 BERGEN TLF. 55 329012 FAX 55 96692



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 09 SEP 1997
Saksnr.
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

FASADE MOT SYD-VEST

FASADE MOT NORD-VEST

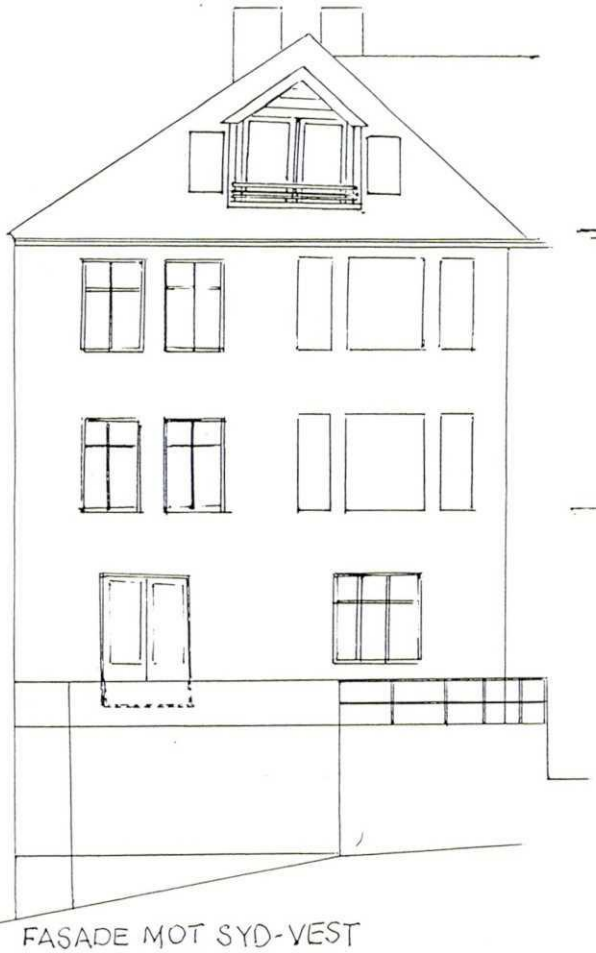
G.NR. 164/ B.NR. 218. DOKKEVEIEN 21.

OPPDRAG NR. 197.

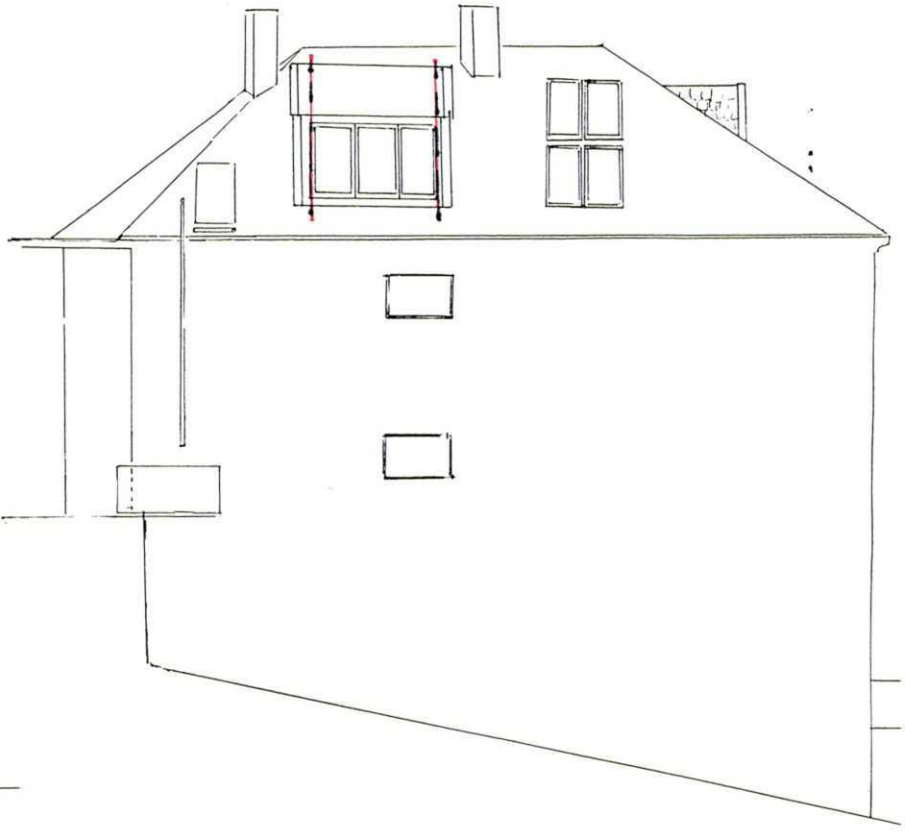
FASADER FØR OMBYGGING **M 1:100 5.9.97**

ENEHAUG arkitekter a.s **MNAL NPA**

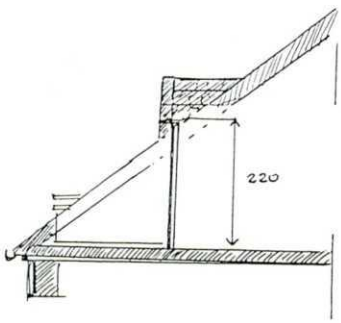
CAPPESVEI 10C 5018 BERGEN TLF. 55 329012 FAX 55 960920



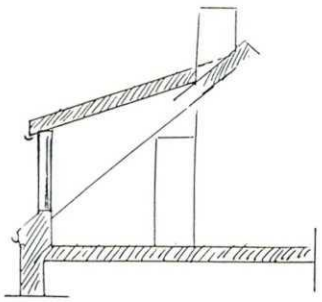
FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



SNITT A



SNITT B

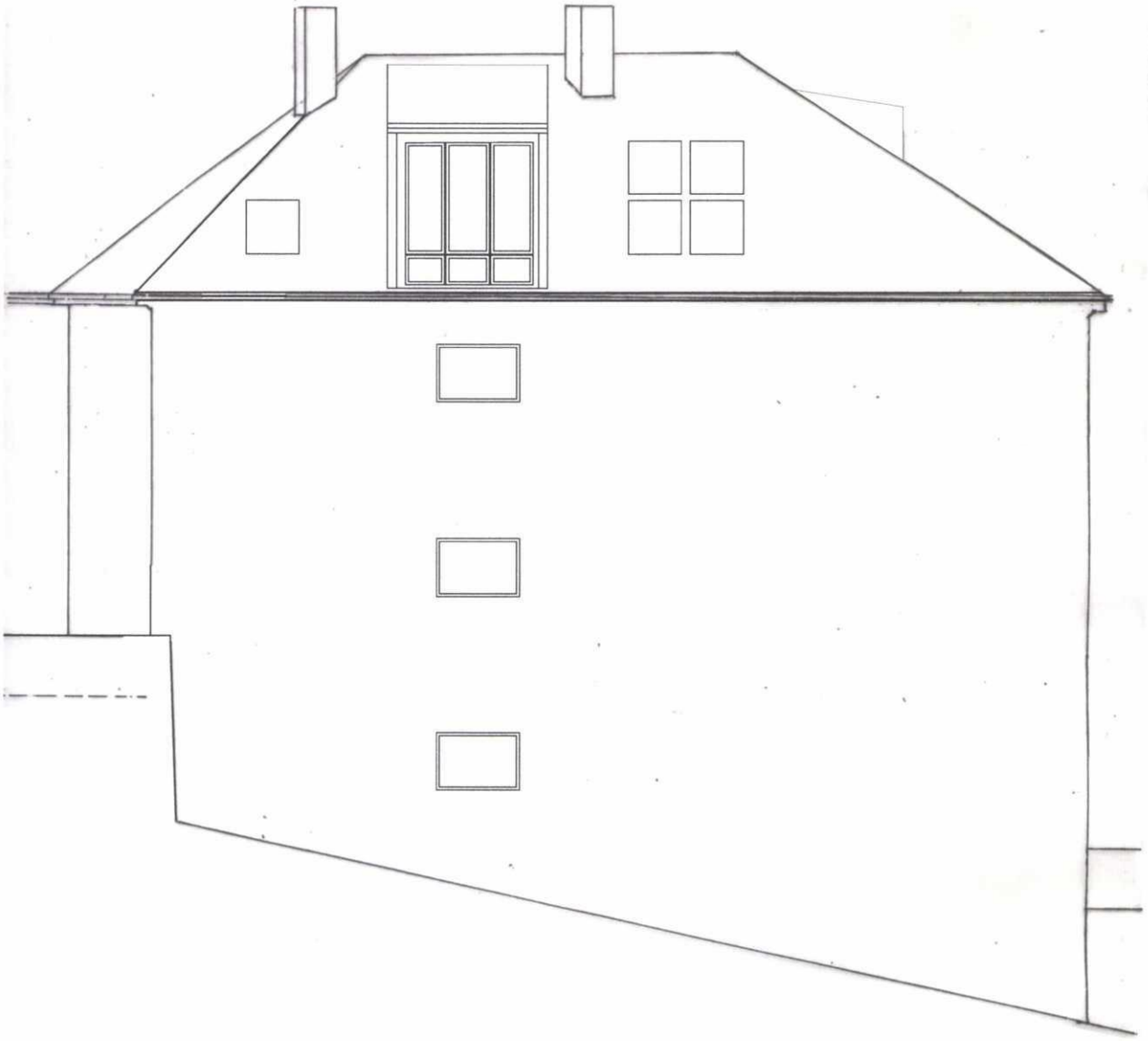
Byutvikling
Saks nr: 97/160 Dok.nr:
Mottatt dato: 16.07.98
Kontor/Saksbeh:
Offentlig:
Retur nr: PD
Byggesaksbehandlingen

G.NR. 164/ B.NR. 218. DOKKEVEIEN 21.

FASADER, SNITT
ETTER OMBYGGING

M 1:100

13.07.98

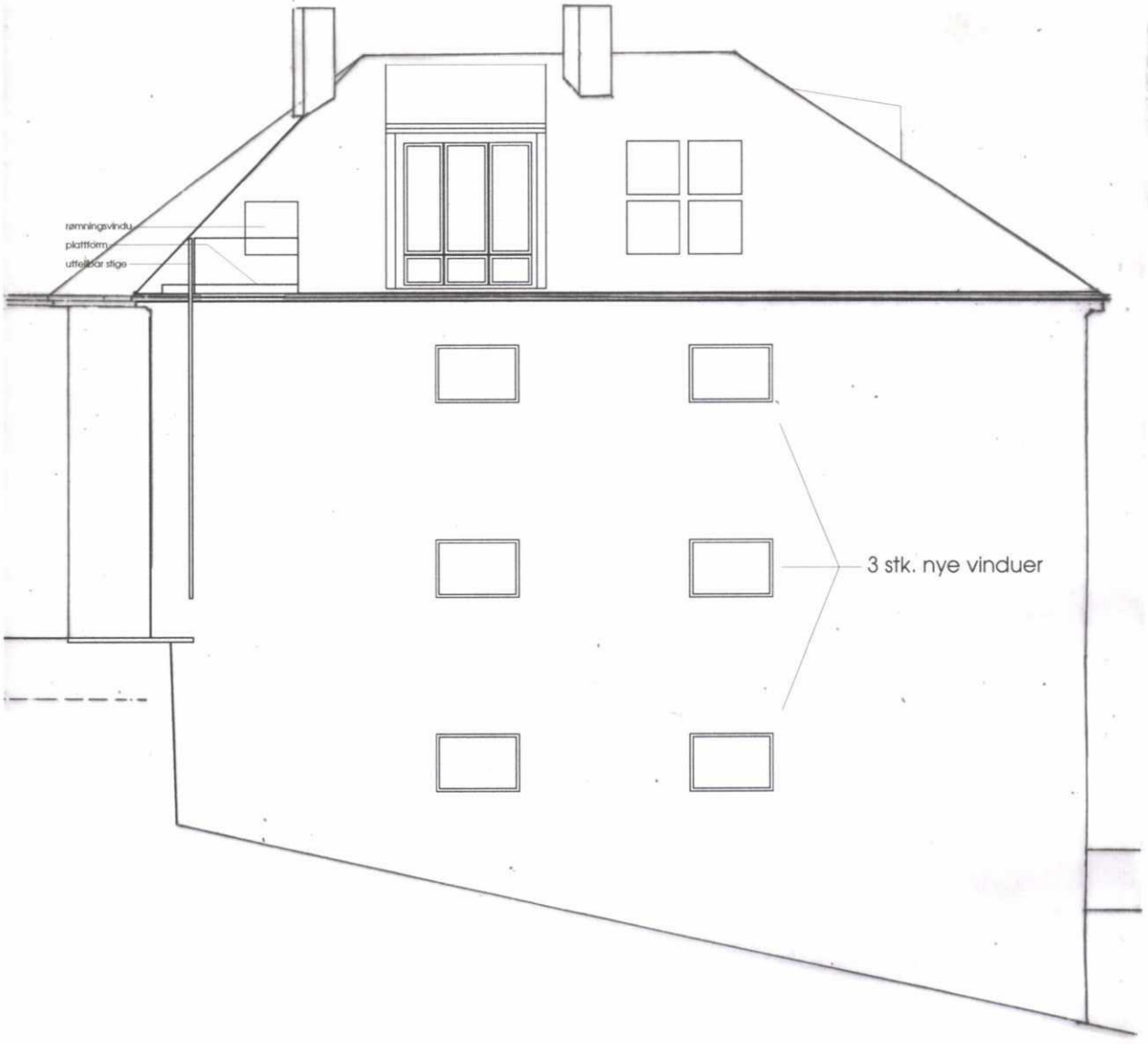


164/218. DOKKEVEIEN 21.
PROSJEKT NR. 779.

FASADE NORDVEST FØR OMBYGGING **M 1:100** **10.02.17**

20

ENEHAUG arkitekter as **MNAL NPA**
CAPPESVEI 10C 5018 BERGEN TLF. 55 32 90 12 EPOST: eneark@eneark.no



164/218. DOKKEVEIEN 21.
PROSJEKT NR. 779.

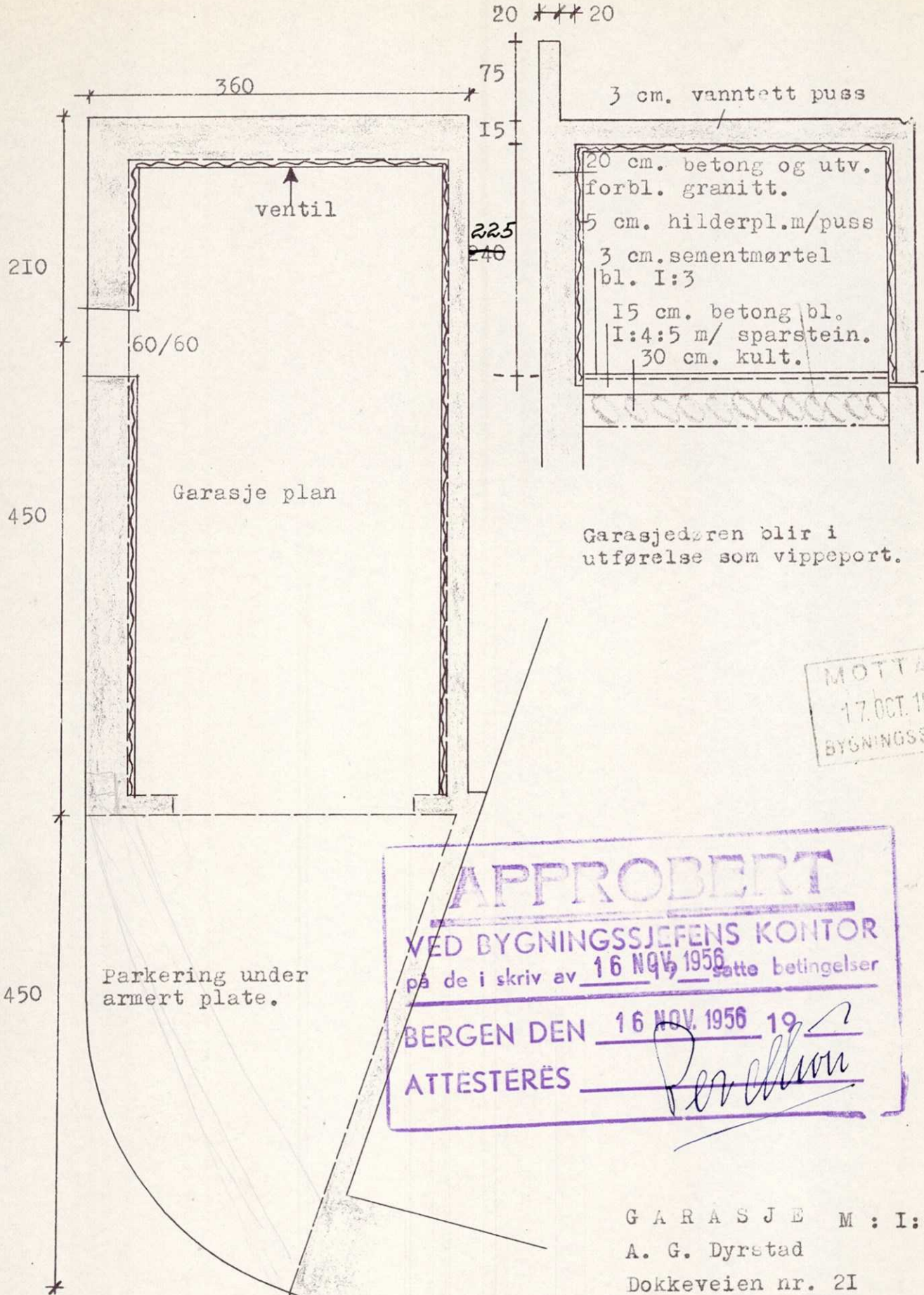
FASADE NORDVEST
ETTER OMBYGGING

M 1:100 **10.02.17**

30

ENEHAUG arkitekter as **MNAL NPA**
CAPPESVEI 10C 5018 BERGEN TLF. 55 32 90 12 EPOST: eneark@eneark.no

IV



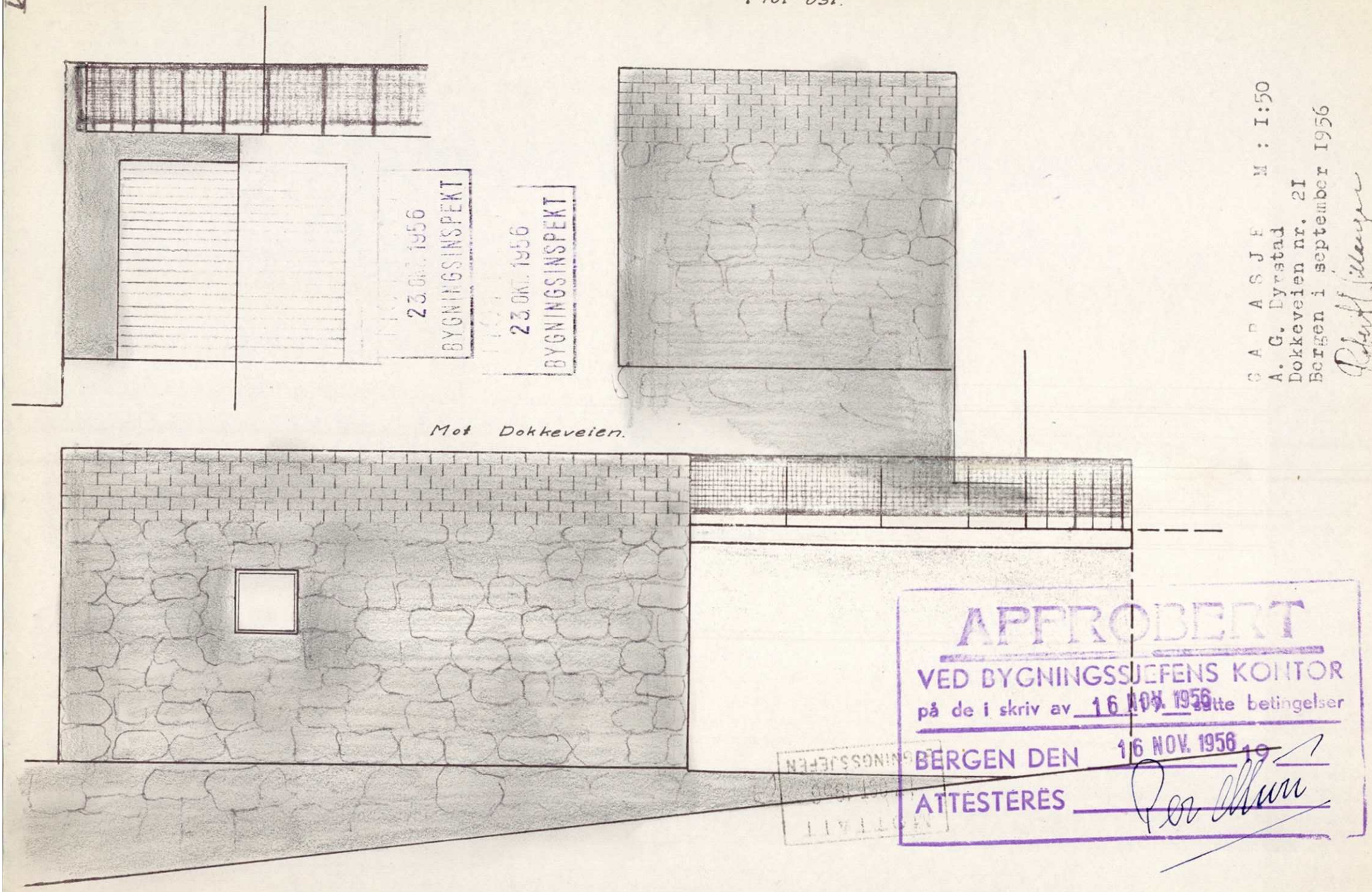
MOTTATT
17. OKT. 1956
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 NOV 1956 satte betingelser
BERGEN DEN 16 NOV. 1956 19
ATTESTERES

GARASJE M : I:50
A. G. Dyrstad
Dokkeveien nr. 21
Bergen i september 1956

Mot vest.

Mot öst.



23. OKT. 1956
BYGNINGSINSPEKT

23. OKT. 1956
BYGNINGSINSPEKT

Mot Dokkeveien.

SAMTASJE M : 1:50
A. G. Dyrstad
Dokkeveien nr. 2I
Bergen i september 1956

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 16 NOV. 1956 satte betingelser
BERGEN DEN 16 NOV. 1956 19
ATTESTERES

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Ferdigattest.

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 21, Dokkeveien
at det av herr Haakon G. Dyrstad
under 31.3. 19 59 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår 2 åpninger i brann-
vegg forsynt med betongglass.

Bergen den 7. september 19 61.

Bygningsinspektøren

2000 3-59 HJR

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 21, Dokkeveien

at det av herr Haakon G. Dyrstad

under 13.10. 1956 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår: Oppföring av garasje i betong.

Bergen den 22. januar 1958

Gebyr til bykassen kr. 20,-
Betalt

Bygningsinspektøren
~~Vestre~~ Distrikt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

.....

2000. 12-56. B. D. & Bo.

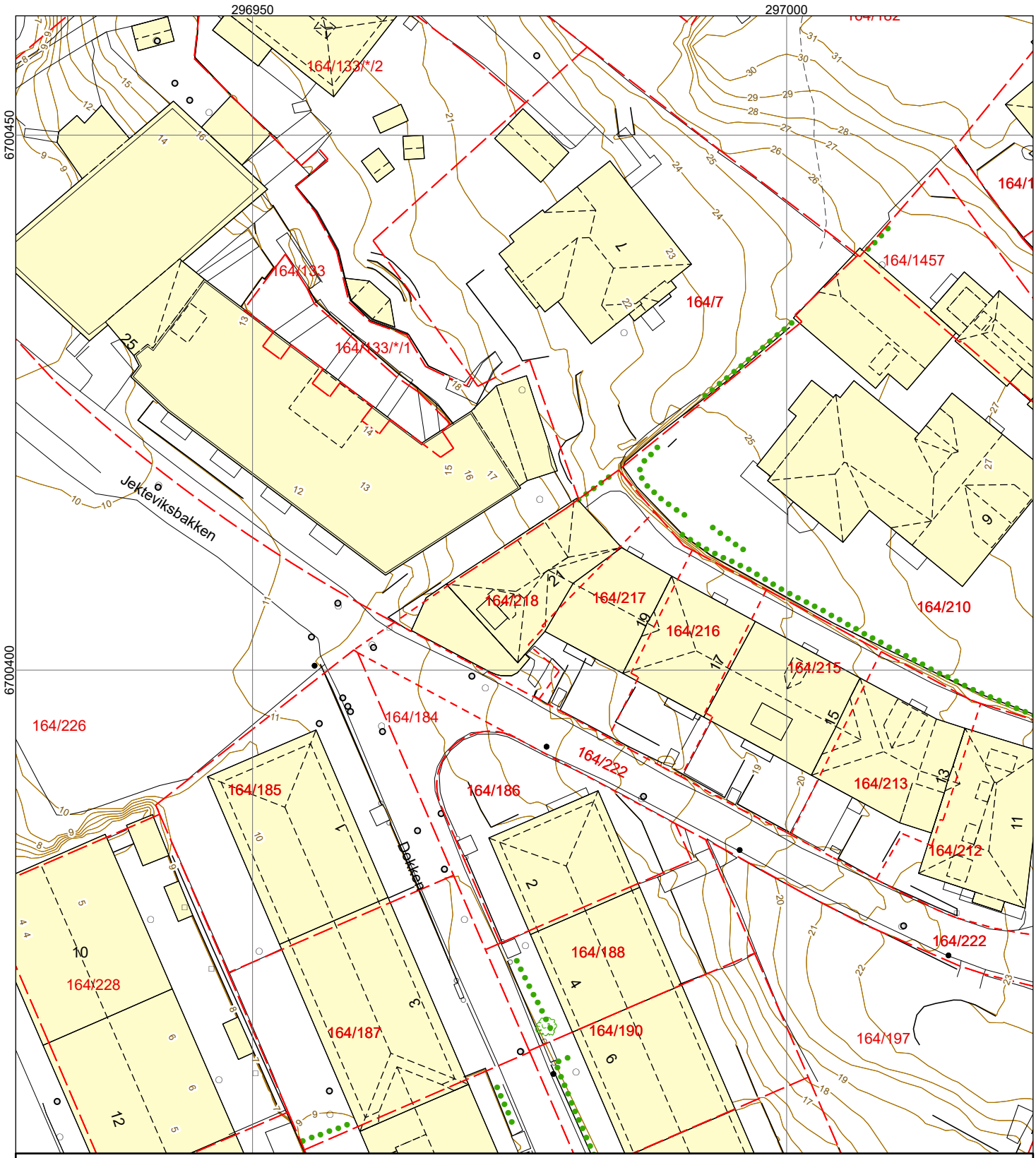
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/218/0/0
Adresse: Dokkeveien 21

N



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

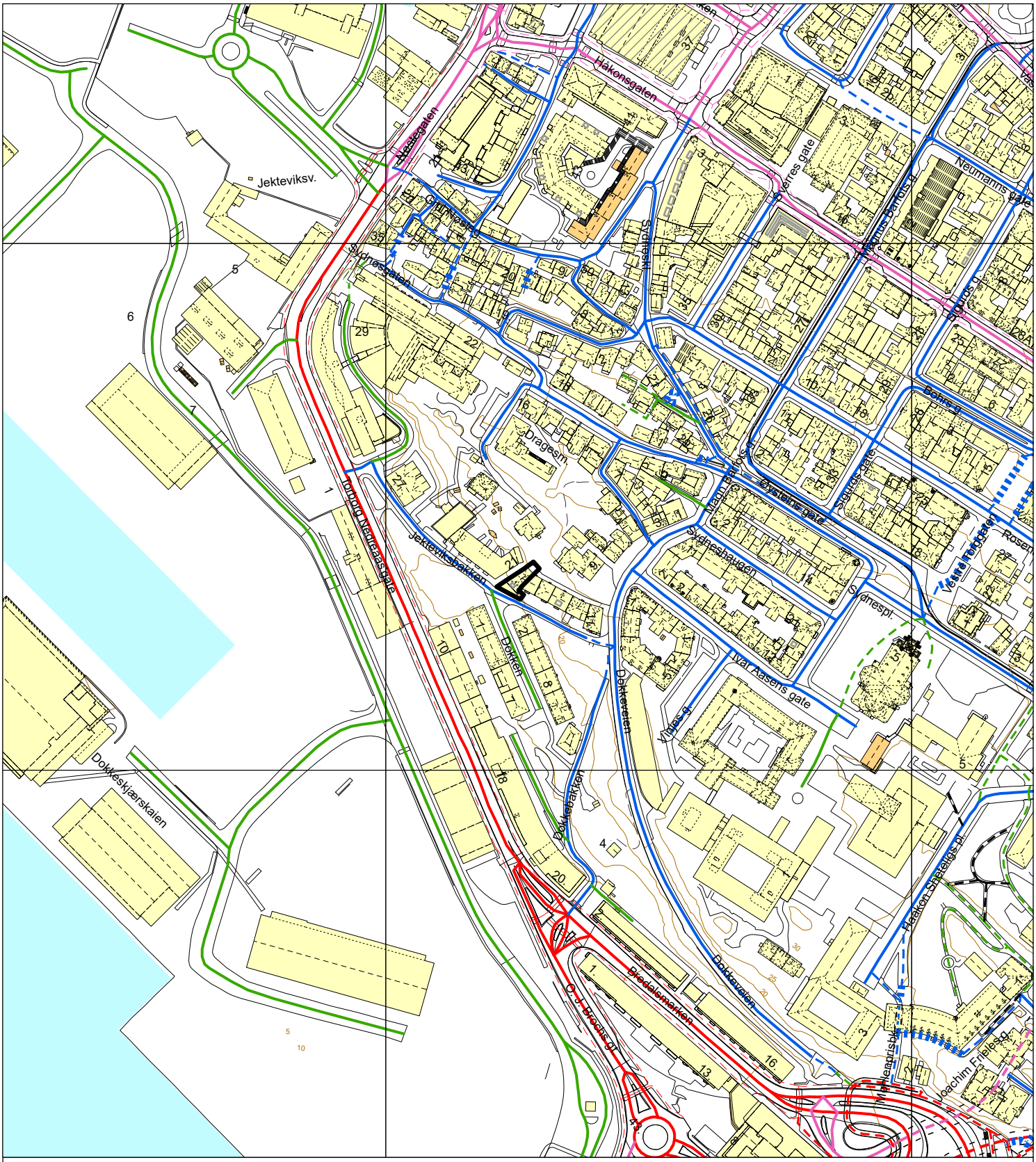
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/218/0/0
Adresse: Dokkeveien 21

N


Håkonsgaten
Nøstegaten
Jekteviksv.
Sydnesgaten
Strandgaten
Kjerres gate
Magnus Barfots g.
Neumanns gate
Bohrs g.
Dragefjellsgaten
Dragen
Sydnesplassen
Sydnesbakken
Sydnesgaten
Sydnes gate
Gyldenløves gate
Rosenkrantz' gate
Vestre Torggate
Gyldenespl.
Jekteviksbakken
Torgalmenningsgaten
Dokken
Dokkeveien
Ivar Aasens gate
Dokkeskjærskaien
Dokkebakken
Bjørgvin Skolekrets gt.
Bjørgvin Skolekrets gt.
Bjørgvin Skolekrets gt.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/218/0/0
Utlistet 18. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260962705	Grunneiendom	0	Ja	188,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	63,3 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	36,1 %
15780000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	0,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8900000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, DRAGEFJELLET, UIB JURIDISKE FAKULTET	3	190130009
8900100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER	3	200711318
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
70100000	35	BERGENHUS. GNR. 164, BNR. 211 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612
15290200	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	200413317
66510000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 226 MFL., JEKTEVIKSBAKKEN, BERGEN MOSKÉ	2	202220594
15290300	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	201003837
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71350000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	2	202311228

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1456	139850912	-	Eksp.bygn. flyterm. kontr.tårn	Bygning godkjent for riving/brenning	29.06.2016	201532873

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 18. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/218
Dato: 18.07.2026 Adresse: Dokkeveien 21

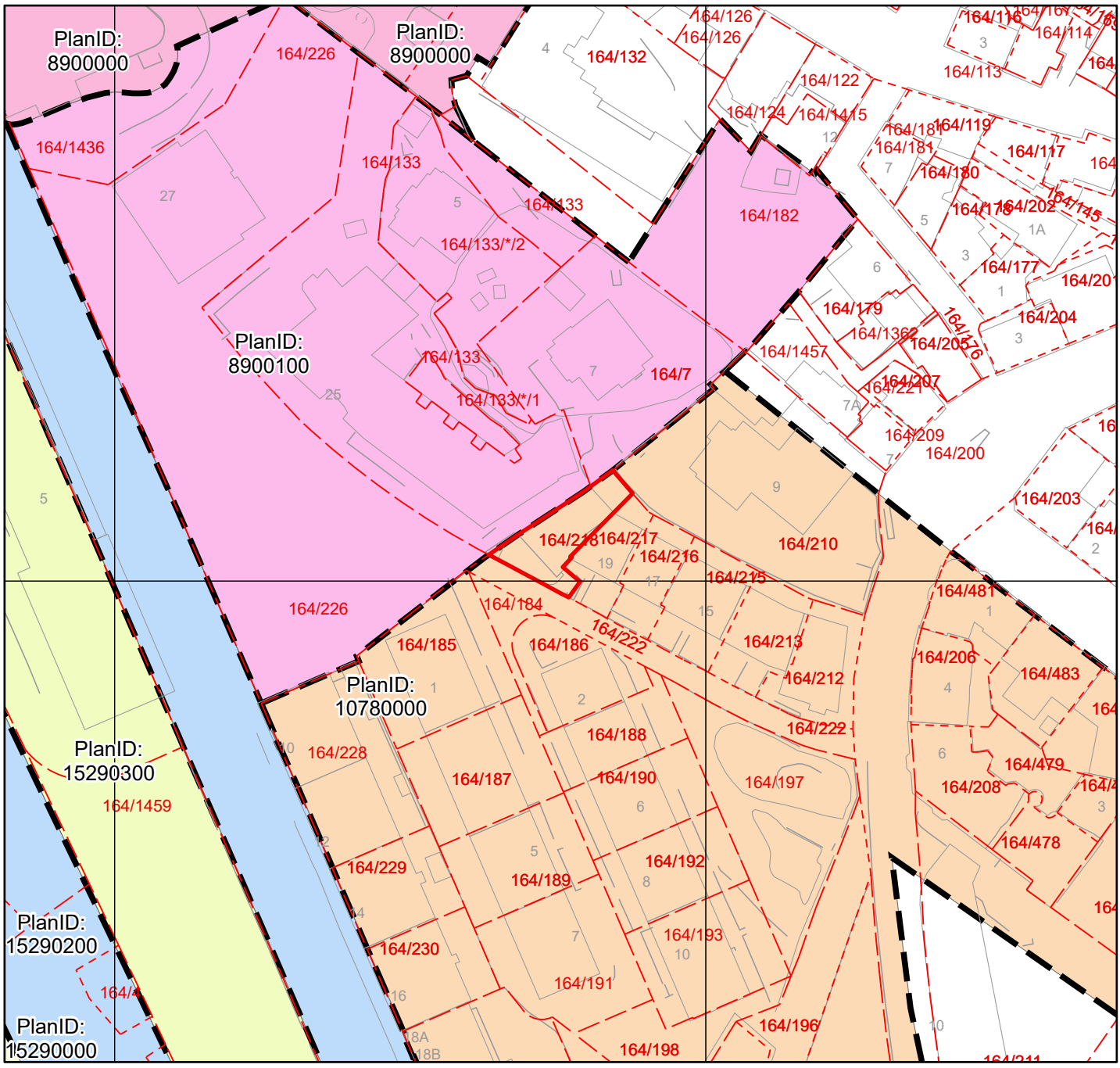
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 8900100, 10780000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

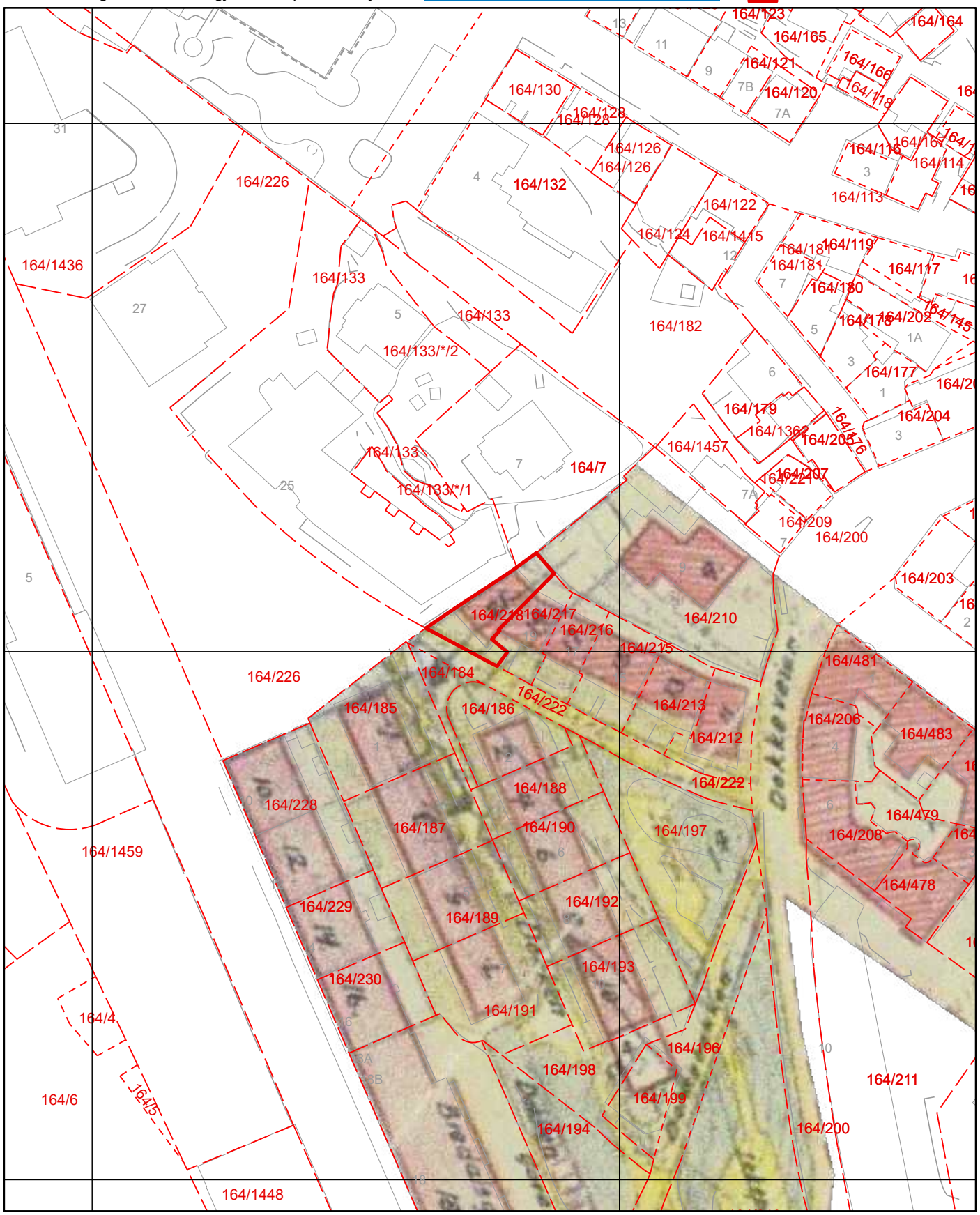
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/218
Dato: 18.07.2026 Adresse: Dokkeveien 21

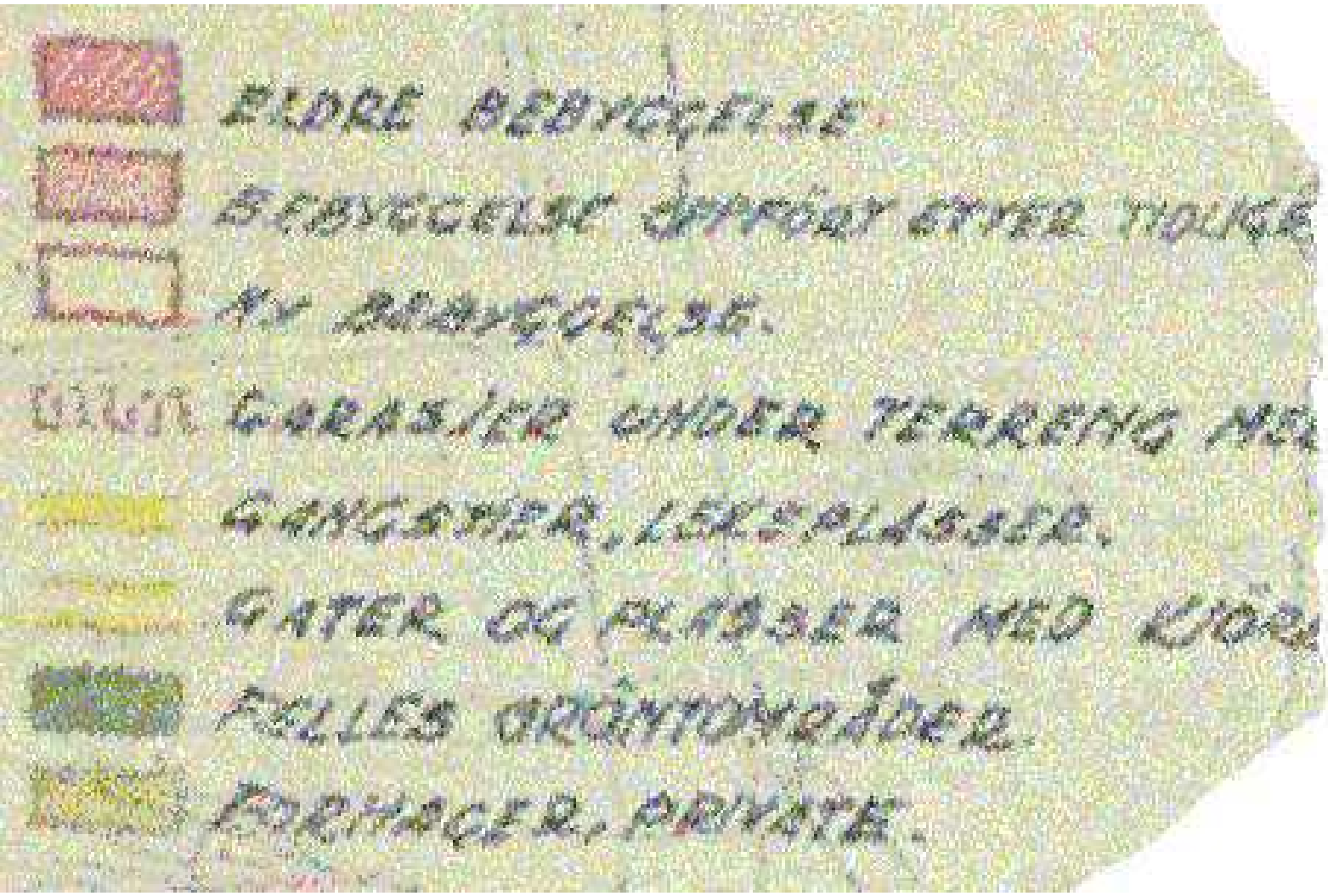
PlanID(er): 8900100, 10780000

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

Eiendomsflate



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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

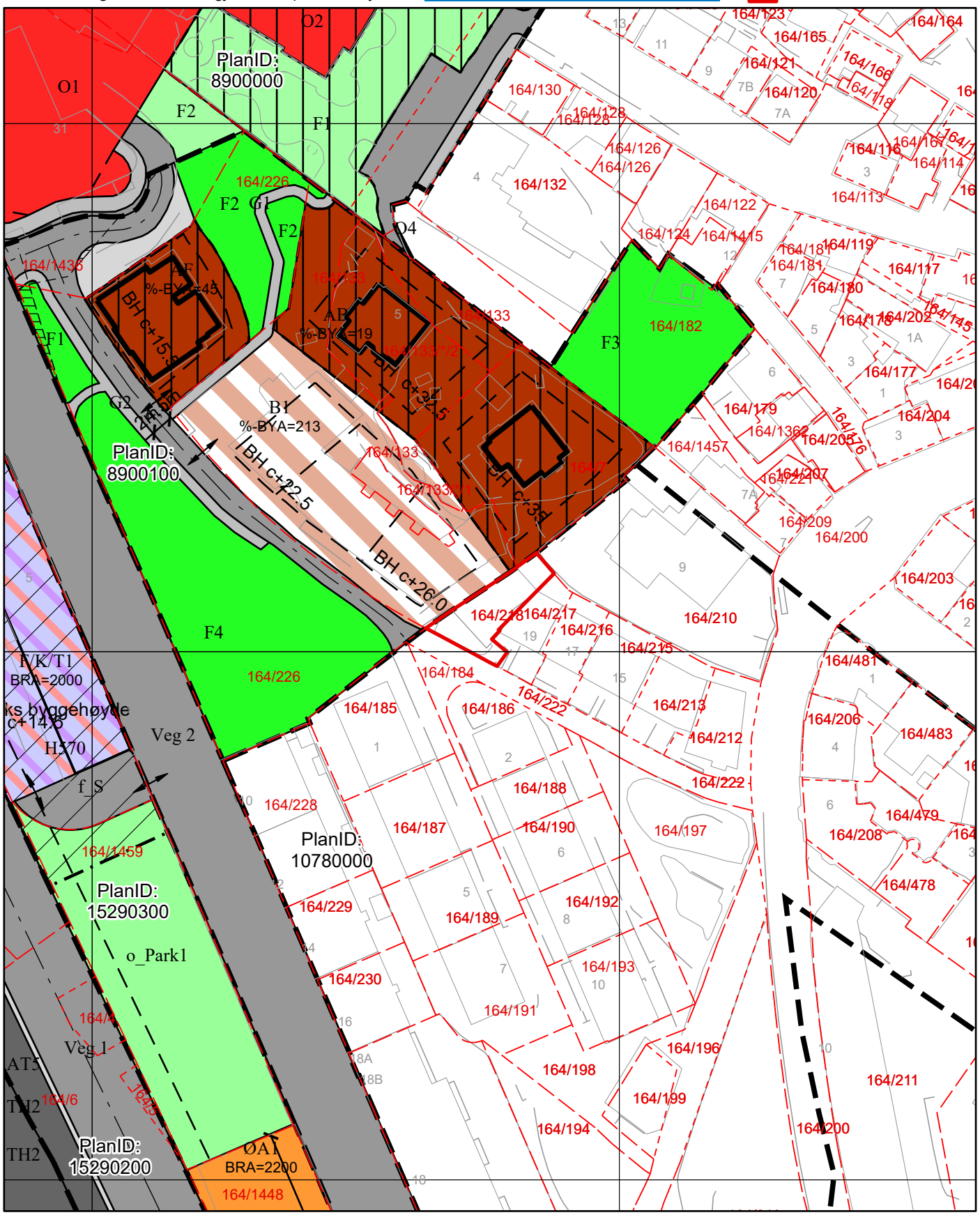
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/218
Dato: 18.07.2026 Adresse: Dokkeveien 21

N

PlanID(er): 8900100, 10780000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1212 - Byggelinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

661 - Bevaring av bygninger

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Allmennyttig barnehage

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gangveg

Havneområde (landdelen)

FRIOMRÅDER

Park

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

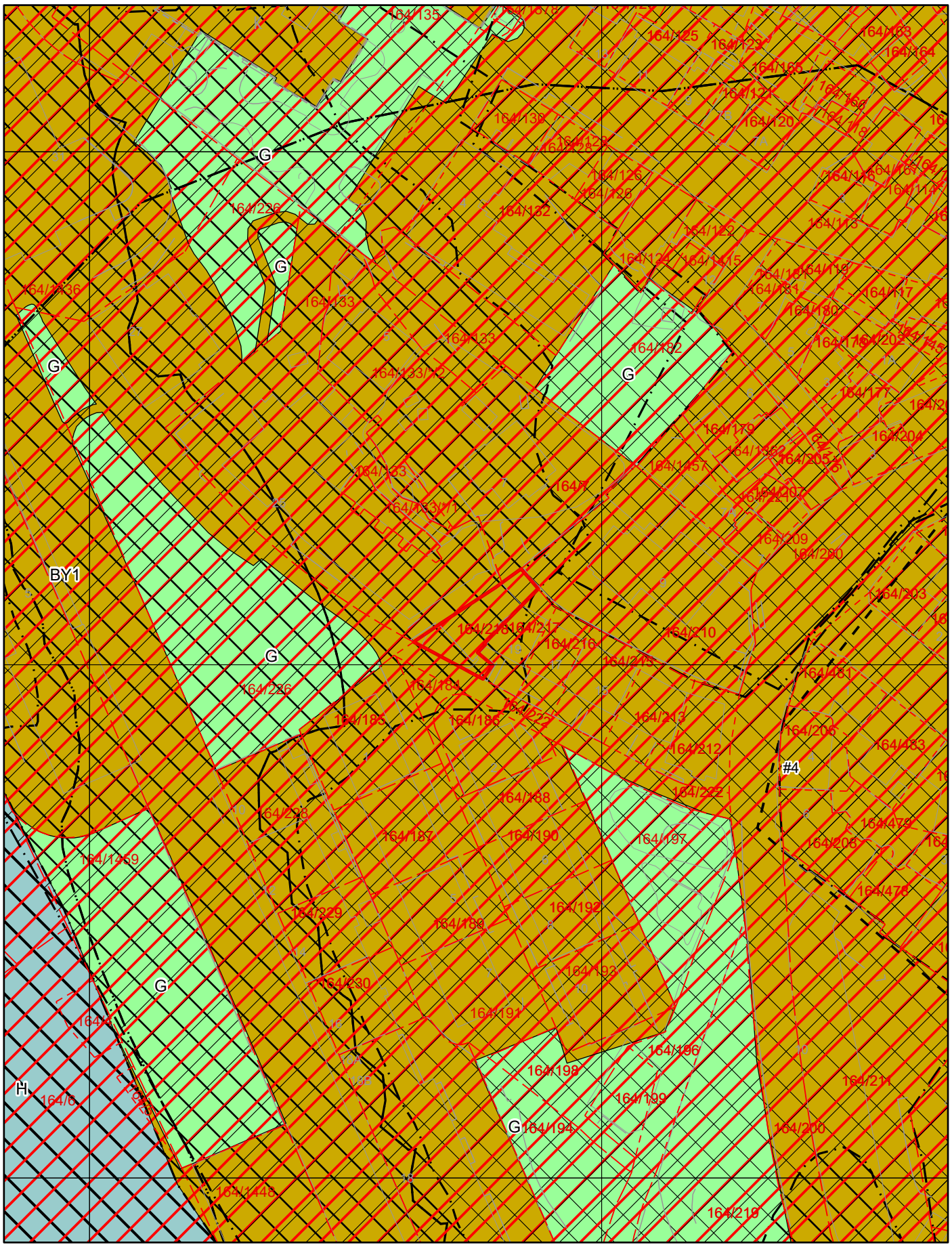
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/218
Adresse: Dokkeveien 21

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Havn

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

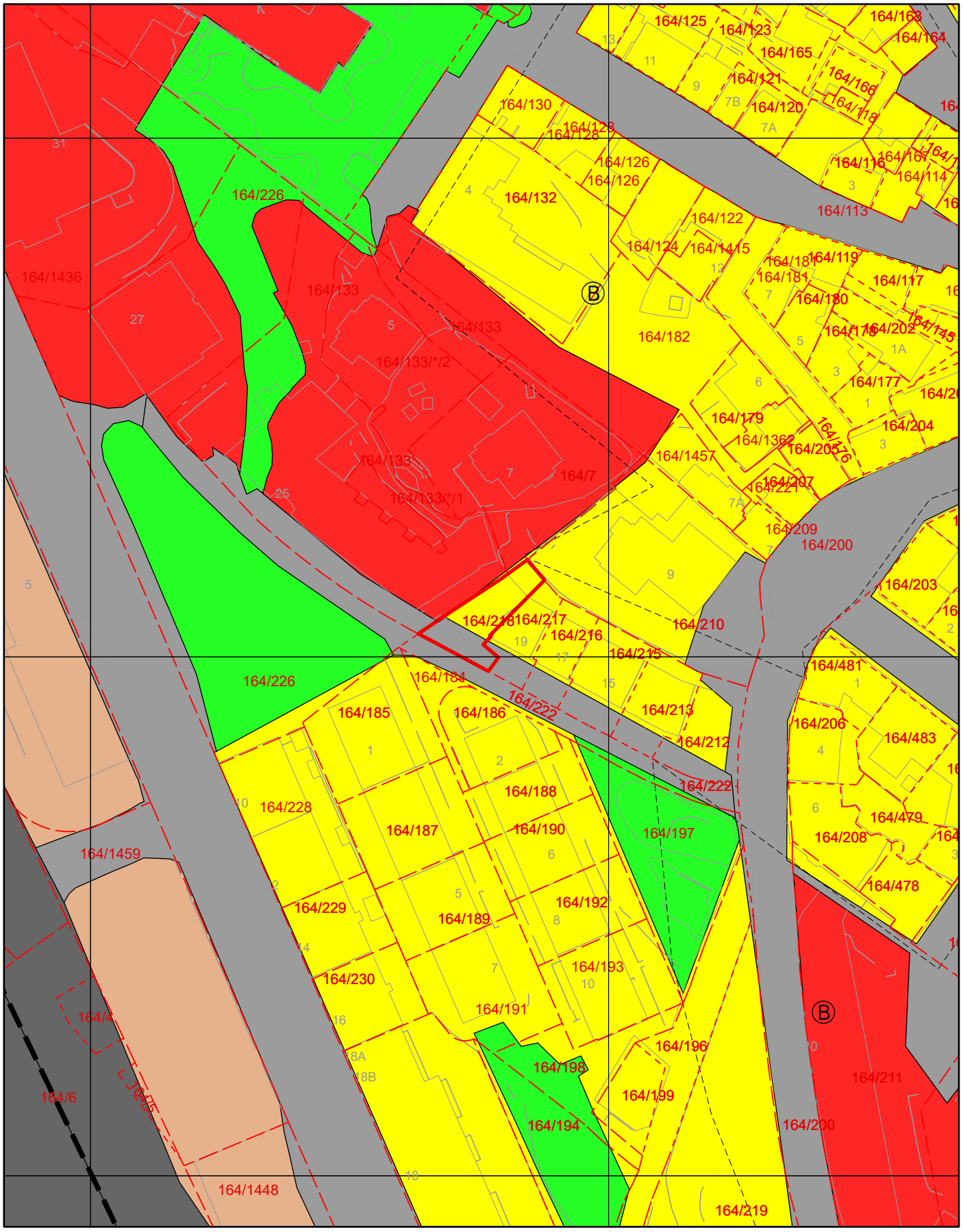
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.07.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/218
Adresse: Dokkeveien 21

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Havn (N)

Dokkeveien 21

Nabolaget Sydneshaugen/Rosenbergsgaten - vurdert av 236 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	16 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	7 min 3.7 km
Bergen Private Gymnas	14 min
Metis privatistskole 410 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Komediebakken Linje FB50, FB51	6 min 0.5 km
Byparken Linje 1, 2	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	18 min

BARNEHAGER

Sammen Jekteviken barnehage (0-6 å... 102 barn	2 min 0.2 km
Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Klosteret barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nøstet	5 min
Coop Extra Håkonsgaten	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sundt	10 min
Vitusapotek Krinkelkroken	8 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	11 min

SPORT

Studentsenterets idrettshall	8 min
Møhlenpris idrettsplass	11 min
MOVA Nøstet	7 min
Sammen Vektertorget	7 min

«Rolig og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

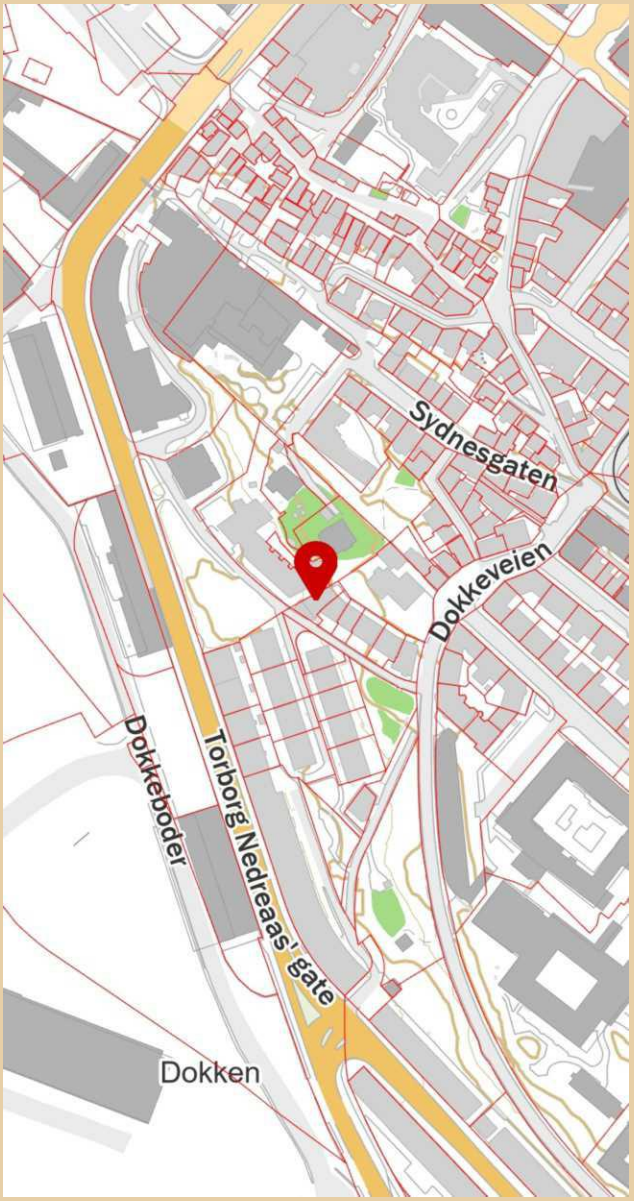
Aktivitetstilbud
Bra 75/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dokkeveien 21, 5007 Bergen
Gnr. 164, Bnr. 218, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260181

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Terje Bach

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 934 50 402

E-post: terje.bach@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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