PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

KNØSESMAUET 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger og dokumentasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Knøsesmauet 27, 5011 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 165, bnr. 781

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3531 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ6956

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

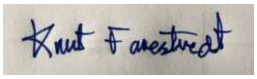
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Bergenshus over 3 plan. Bygget opprinnelig i ca. 1870.
Utleieleilighet i byggets u-etasje.

U-etasje inneholder: Felles yttergang og trapp.
Stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad/vaskerom, kjøkken og kott under trapp (ikke målbart areal).

1. etasje inneholder: Trapp/gang, vaskerom, bod, kontor, bad og stue/kjøkken.

2. etasje inneholder: Trapp/stue og 3 stk. soverom.
Utgang til takterrasse på 7 m² fra stue.

Det er opplyst at bad/vaskerom i u-etasje ble rehabilitert i 2026. Det er videre opplyst at boligen gjennomgikk en vesentlig oppgradering/rehabilitering i 2007.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndig vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbygninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder etc.
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger etc.) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningssakkyndig ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

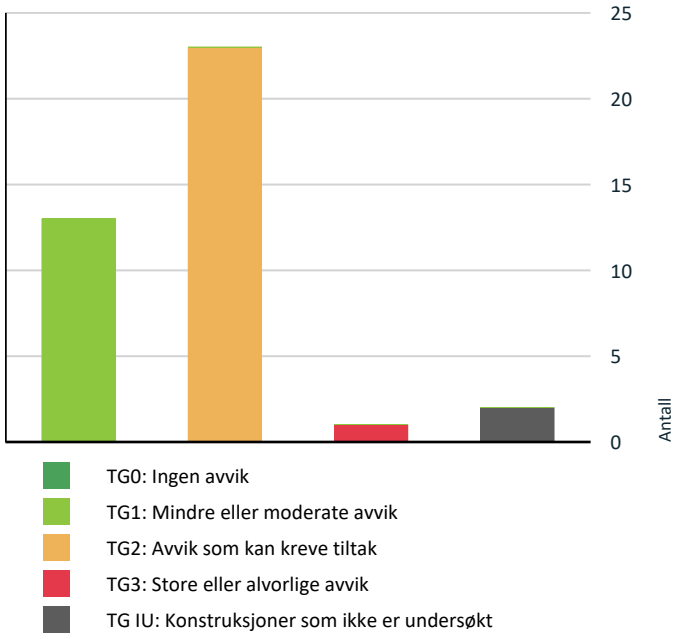
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

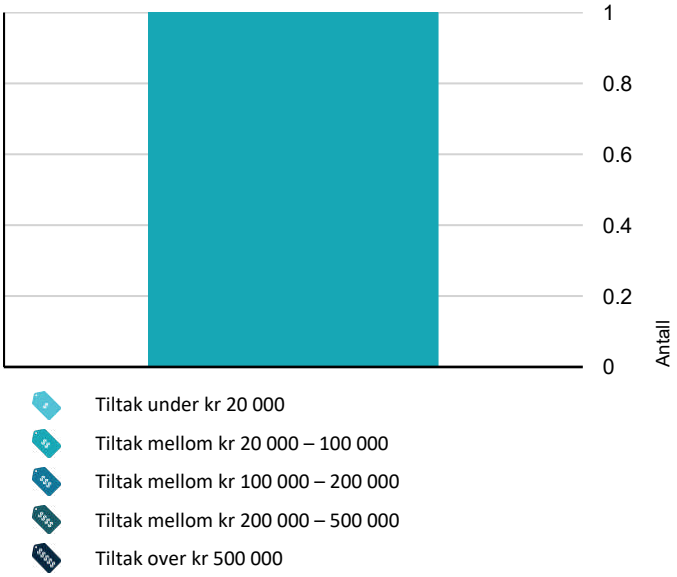
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for punkter med TG1 eller TG2.

Viktig informasjon og forbehold – selgers egenerklæring og skjulte feil og mangler:

Det presiseres at det etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner. Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli opplyst om i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Bolighus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater gulv - Fare ved evt lekkasjevann** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Skorstein over yttertak** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer med avvik** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Takterrasse** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (varmepumper)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder u-etasje** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > U-etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > U-etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGHUS



Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak, tekket med betongstein.
Del av taket (over stuedel i 2. etasje) er tekket med asfaltpapp.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak er eldre, tekking er over 18 år og undertak over 13 år (alderskriterier i Norsk Standard for "TG:2").
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.
Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe konkret om.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert.

TG IU Skorstein over yttertak

Beskrivelse

Murt/pusset elementpipe. Pipen er kun besiktiget fra bakkeplan grunnet HMS.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten nødvendig sikring.

Pipens tilstand over tak er derfor ikke mulig å vurdere fullt ut. Blant annet er ikke pipebeslag og øvrige detaljer over tak tilgjengelig for kontroll.
Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft (lukket konstruksjon).
Blindloft anses generelt som en risikokonstruksjon, og luftfuktigheten kan variere avhengig av blant annet årstid og temperatur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Blindloftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens: Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.
Årsak: Manglende inspeksjonsmulighet/ ikke mulighet for vurdering av konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner og kledd med liggende enkelfalset trekledning, samt mindre parti med stående kledning.
Deler av ytterveggene er oppført i murkonstruksjoner.

Det er kun ytterkledningen og fasadene som er kontrollert. Det tas forbehold om eventuelle skjulte skader i ytterveggkonstruksjonene bak kledningen, for eksempel borebilleangrep, fukt- og råteskader, mangelfull vindsperre eller isolasjon og soppvekst. Slike forhold kan ikke avdekkes uten å åpne konstruksjonene.

Kontrollen er utført visuelt fra bakkeplan, med de begrensningene dette medfører. Deler av ytterveggene som ikke var synlige fra bakkeplan, er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke utelukkes at disse delene har avvik eller skader.

Vurdering av avvik:
• Noe variabel kvalitet/slitasje på trekledningen. Det er registrert noen flikk i puss på del med murfasade.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Kledning og murfasader bør videre vedlikeholdes jevnlig, utskifting av kledning nærmer seg ut fra alder/forventet levetid, uten at det kan sies noe eksakt om når dette blir nødvendig.
Årsak er aldersrelatert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer med avvik

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noen vinduer i 1. og 2. etasje har malingsslitasje utvendig.
Konsekvens: Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt slitasje på vinduenes overflater.
Tiltak: Utvendige overflater bør vedlikeholdes og overflatebehandles ved behov.
Årsak i dette tilfelle er normal alders- og værrelatert slitasje.

• Det er registrert en sprekk i ruten på ett vindu i omkledningsrommet i underetasjen.
Sprekken fremstår som et termisk brudd (spenning i glasset grunnet temperaturforskjeller).
Konsekvens: Isoleringsevnen er redusert, og ruten kan sprekke videre.
Tiltak: Vindusruten bør skiftes.

• Det er registrert sprekk i vinduskarm på ett vindu i trappehus i 2. etasje.
Konsekvens: Sprekken kan medføre redusert funksjon og økt risiko for videre skade i vinduskarmen.
Tiltak: Sprekken bør undersøkes nærmere og utbedres (limes/skrues).
Årsak: Alders- og materialrelatert sprekkdannelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør: Malt tredør med felt av isolerglass (fra 2007).

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Skyvedør med isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mangelfull tømrer- og blikkenslagerutførelse ved terskel på skyvedøren. Døren er montert på en opphøyet kant tekket med asfaltpapp uten fall. Det mangler mekanisk vannesele/blikkbeslag under terskelen, og overgangen er kun tettet med fugemasse (også trukket opp/over selve karmen). Det er registrert slitasje på utvendig maling.
Konsekvens: Stor risiko for vanninntrenging, råte og fuktskader i bunnkonstruksjonen på sikt. Fugemasse sprekker opp over tid og er ikke en varig tetting mot stående vann (uten fall og uten nødvendig høydeforskjell).
Tiltak: Konstruksjonen bør bygges om. Fugemasse bør fjernes, det bør etableres fall bort fra døren (på underlag hvor karm er plassert), og det må monteres korrekt terskelbeslag som leder vannet bort og sørger for sikker og permanent løsning.
Utvendig treverk må slipes og males.
Årsak: Byggefeil (mangelfull utførelse ved montering av døren).





TG 2 Takterrasse

Beskrivelse

Takterrasse tekket med asfaltpapp under flisheller, rekkverk av fasadeplater.
Opplyst av eier at tekking er fra ca. 2007.

Takterrasse er kun besiktiget visuelt, med de begrensninger dette medfører. Det er ikke demontert terrassebord eller beslag for sjekk av tekking, og det er heller ikke fremvist dokumentasjon for utførelse eller type tekking.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er over 18 år.
Konsekvens: Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon, og det påregnes økt risiko for redusert tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting, uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Tettesjiktets funksjon bør følges opp over tid. Ved tegn til svikt må utbedring eller utskifting påregnes.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert slitasje.

• Manglende lufting og feilaktig detaljutførelse på innsiden av altanrekkverk. Fasadeplatene er montert direkte mot GU-gips uten bakenforliggende luftespalte (sløyfer/lekt). Skjøtene mellom fasadeplatene er i tillegg stedvis åpne, slik at slagregn har direkte tilgang til gipsplatene.
Konsekvens: Stor risiko for kondens, fuktansamling og råteskader i rekkverkets bærekonstruksjon.
GU-gipsen vil over tid miste sin vindtettende funksjon og brytes ned dersom den blir stående i et permanent fuktig miljø uten mulighet for uttørking.
Tiltak: Konstruksjonen bør demonteres og bygges om. Fasadeplatene må tas av for å kontrollere tilstanden på gipsen og bindingsverket bak. Det må etableres korrekt klemming av skjøter/vindtett, og fasadeplatene må remonteres på vertikale lekter for å sikre minimum 11–20 mm kontinuerlig lufting under og over.
Årsak: Konstruksjonsfeil/mangelfullt tømrerarbeid ved oppføring

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. og 2. etasje.
Gulv: Parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt strie, malte overflater.
Himling: Malt panel, malt platekledning.
Spotlights i gang og stue/kjøkken.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), det tas følgelig spesifikt forbehold om dette.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist noe knirk i gulv/parkett.
Konsekvens: Knirk i gulvet kan medføre redusert brukskomfort.
Tiltak: Ingen umiddelbare, knirk må vurderes nærmere av eks byggmester for å avklare årsak og forslag for eventuelle utbedringer hvis man ønsker å utbedre avviket.
Årsak i dette tilfelle er ukjent, kan være mindre ujevnheter i underlag, ufagmessig montering mm.

• Det er registrert noe slitasje på parkettgulv.
Konsekvens: Ingen umiddelbare. Gir noe redusert funksjonelt og estetisk inntrykk.
Tiltak: Slitasjen kan utbedres etter behov og ønsket standard.
Årsak i dette tilfelle er normal alders- og bruksslitasje.

TG 2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

U-etasje.
Gulv: Fliser i yttergang og på kjøkken, parkett resterende.
Vegger: Malt stie, malte overflater, malt mur.
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

Tilstandsrapport

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig).

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger og konstruksjonen dermed er åpen og synlig.
Det ble utført søk med fuktindikator, uten utslag av betydning under befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe slitasje på gulv.
Konsekvens: Ingen umiddelbare. Gir noe redusert funksjonelt og estetisk inntrykk.
Tiltak: Slitasjen kan utbedres etter behov og ønsket standard.
Årsak i dette tilfelle er normal alders- og bruksslitasje.

VÅTROM

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med innfelt spotlights. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glass, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.
Det er opplyst av eier at det foreligger dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med innfelt spotlights.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glass, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens: Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget,
kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.
Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner, og utføres av kvalifisert rørlegger.
Årsak i dette tilfelle er at det ikke er etablert drenshull under toalettet ved installering. Det er ikke kjent om toalettet har annen form for lekkasjesikring, i så fall må dette dokumenteres.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

U-ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er fra 2026 med tilhørende dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i tak. Elektrisk avtrekkventil.
Innredet med røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger og malt platekledning i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Fall er ikke tilfredstillende iht. dagens krav.
Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran under flislagt gulv er over 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Veggene har malt strie, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på veggenes tettesjikt.
Konsekvens: På grunn av alder og manglende dokumentasjon er tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon usikker. Redusert tetthet kan føre til fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen. Behovet for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg, men tidspunktet kan ikke angis nøyaktig.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på grunn av tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon. Våtrommet bør brukes og følges opp med særlig oppmerksomhet på tegn til fukt eller lekkasje.
Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom toppen av slukristen og det vanntette sjiktet ved rørgjennomføringen (vannrør som går gjennom gulv), sett opp mot kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Konsekvens: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Tiltak: Det anbefales å øke høyden på membranen slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav.
Årsak: Ufagmessig montering av membran ved vannrør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg.
Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter MMS» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glass dør og servant.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Fall er ikke tilfredstillende i.h.h.t dagens krav.
Konsekvens: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Årsak: Ufagmessig utførelse i henhold til krav for utarbeidelse av fall mot sluk.

• Slitasje i sementfuger på gulv i dusjsone og slitasje på silikonfuge ved sluk.
Konsekvens: Slitasje på fuger i et våtrom gir åpninger der vann kan trenge inn i vegger og gulv. Dette kan på sikt føre til skjulte fuktskader, muggsoppvekst og at fliser løsner fra underlaget.
Tiltak: Fuger med slitasje bør utbedres/refuges.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje på fugene.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv - Fare ved evt lekkasjevann

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. Terskel dusjnisje er høyere en dørterskel mot tilstøtende rom.

Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke kunne ledes til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjoner (potensielt kan dette føre til fuktskader).

Tiltak: Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Årsak i dette tilfelle er at høyden på terskelen i dusjhjørnet stopper eventuelt lekkasje vann å ledes mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er over 15 år og det mangler dokumentasjon.
Konsekvens: Tettesjiktet er over 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet nærmer seg uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Ingen umiddelbare, vær klar over risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.
Årsak i dette tilfelle er alder på tettesjiktet, med de kosekvenser som er beskrevet under "Konsekvens/tiltak".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glass dør og servant.

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

Konsekvens: Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget, kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner, og utføres av kvalifisert rørlegger.
Årsak i dette tilfelle er at det ikke er etablert drenshull under toalettet ved installering. Det er ikke kjent om toalettet har annen form for lekkasjesikring, i så fall må dette dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

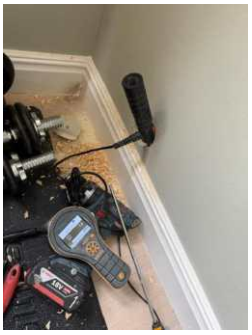
1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kontor. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med Stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramiske platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Fliser på gulv, malte overflater på vegger og i tak. Spotlights innfelt i tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noe overflate slitasje på fronter og benkeplate.
Konsekvens: Noe redusert overflatekvalitet.
Tiltak: Ingen umiddelbare. Slitasjen kan utbedres etter behov og ønsket standard.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kompositt vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramiske platetopp, ventilator, kjøle-/fryseskap.
Oppvaskmaskin i børstet stål.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og i tak. Spotlights innfelt i tak.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje på overflater.
Konsekvens: Noe redusert overflatekvalitet.
Tiltak: Ingen umiddelbare. Slitasjen kan utbedres etter behov og ønsket standard.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert slitasje.

• Det er påvist en mekanisk skade i form av en mindre sprekk/avknekt parti på del av platetoppen.
Konsekvens/risiko: Skaden medfører redusert strukturell integritet i glassflaten og øker risikoen for ytterligere oppsprekking. Det er fare for inntrenging av væske (overkok) til underliggende elektriske komponenter, noe som kan medføre elektrisk støt, kortslutning eller komponentsvikt. I tillegg utgjør skaden en risiko for kuttskader og gjør tilfredsstillende renhold utfordrende.
Årsak: Forholdet skyldes ytre mekanisk påvirkning (f.eks. støt eller slag fra kjøkkenutstyr).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap i u-etasje og i 1. etasje.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mangelfull ferdigstillelse av rør-i-rør-system. Det er registrert manglende endemuffer på varerør ved forgreininger på kjøkkenet (underetasje og 1. etasje), samt ved tilkoblingen til varmtvannsberederen i 1. etasje.
Konsekvens: Dersom det oppstår en lekkasje på det indre medierøret, vil ikke varerøret fungere som en lukket barriere. Lekkasjevannet vil kunne renne ut i kjøkkeninnredningen eller vegg-/gulvkonstruksjonen i stedet for å bli ledet kontrollert til fordelerskap/sluk. Dette medfører økt risiko for uoppdagede fuktskader.
Tiltak: Endemuffer må ettermonteres. Varerørene må avsluttes korrekt med tette muffer i henhold til systemets monteringsanvisning for å gjenopprette lekkasjesikkerheten.
Årsak: Ufullstendig rørleggerarbeid ved installasjon.

• Ikke forskriftsmessig montering av fordelerskap for rør-i-rør på vaskerom (1. etasje). Skapet er montert med åpen bunn, og varerørene er ført "ubeskyttet" gjennom gulvkonstruksjonen. Det mangler tette, oppbøyde membranmansjetter (minimum 2,5 cm over ferdig gulvoverflate) rundt varerørene i skapbunn/gulvovergang.
Konsekvens: Ved en eventuell lekkasje inne i skapet eller brudd på varerør, vil ikke vannet ledes kontrollert ut på våtromsgulvet til sluk. Vannet vil i stedet renne direkte ned i etasjeskillet/gulvkonstruksjonen, med stor risiko for skjulte fukt- og råteskader.
Tiltak: Konstruksjonen bør utbedres. Skapbunnen må tettes i henhold til systemgodkjennelsen, og det må etableres forskriftsmessig vanntett overgang/mansjetter mellom varerør og gulvets membran.
Årsak: Byggefeil / mangelfullt rørlegger- og membranarbeid ved oppføring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Boligen har Mitsubishi miniventilasjon (opplyst fra 2008) i stue u-etasje.

TG 2 Varmesentral (varmepumper)

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue 2. etasje. Opplyst at det ble utført service på annlegget i 2023.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon grunnet alder på varmepumpen.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Varmtvannsbereder 1. etasje

Beskrivelse

200 L varmtvannsbereder er plassert på vaskerom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder u-etasje

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kott under trappen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Manglende lekkasjesikring av varmtvannsbereder i rom uten sluk (bod).

Konsekvens: Ved en eventuell lekkasje eller utløsning av sikkerhetsventilen på berederen, vil ikke vannet ledes bort. Dette medfører risiko for vann- og fuktskader på gulv, vegger og tilstøtende rom før lekkasjen oppdages.

Tiltak: Det bør monteres automatisk lekkasjestopper (f.eks. Waterguard).
Det anbefales også å montere et spillvannstrau/lekkasjebakke under berederen som leder vannet til sensoren.

Årsak: Installasjon i rom uten sluk er ikke utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav til lekkasjesikring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang u-etasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 1. etasje.

Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent:
1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = 2007.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ja, 2007.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

⚠ HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Sikring mot nedfall fra tak:
Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.
Konsekvens: Vær oppmerksom på fare for nedfall av snø/is ved opphold under boligens tak vinterstid.
Tiltak: Det må monteres snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr) hvis taket skal tilfredsstille dagens krav.

Altan:
Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav.
Lav ganghøyde mellom u-etasje - 1 etg.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (dagslysflate):
Soverom i u-etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: Ingen vesentlige tiltak. Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje lik dagens krav/ standard for fuktsikring. Det er fra bakplass observert parti med knotteplast, men knotteplasten er montert med "knottene" utover (som er feil, disse skal legges mot muren slik at det oppstår et hvis luftesjikt) og mangler tettebeslag i topp. Det er uviss om det er knotteplast på resterende deler av mur, og i så fall om denne er montert riktig eller ikke.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot grunnmur (der denne er synlig/eksisterer) er montert feil, og utførelsen ellers ikke er kjent (mangler dokumentasjon)

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråstein, pusset/kalket utvendig, del med gråstein i front av bolig.

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

Vurdering av avvik:

• Mindre deler av grunnmur har noe overflateslitasje.
Konsekvens: Redusert overflatebeskyttelse og fare for videre nedbrytning.
Tiltak: Overflatevedlikehold.
Årsak er alder, værpåvirkning og naturlig slitasje.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.
Mrk: Det er ikke mulig å kontroller parti hvor gjerdet mot bakplass er plassert (tett mot boligens yttervegg), og det tas forbehold for dette parti.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Tilstandsrapport

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

• • Ikke tilfredsstillende fallforhold på parti bakplass.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Konsekvens: Kan føre til fuktpåvirkning av mur/bygning.
Tiltak: Terreng bør planeres med fall utover. Fallet bør være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

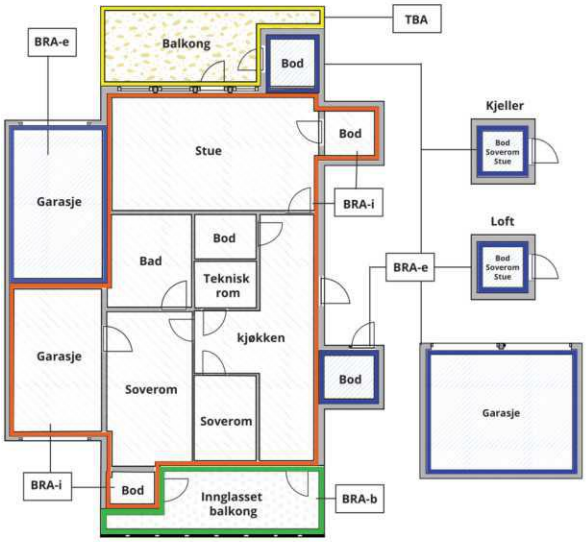
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolighus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	48	5		53	
1. etasje	61			61	
2. etasje	40			40	7
SUM	**149**	**5**			**7**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Stue/gang, soverom, omkledningsrom, bad/vaskerom, kjøkken, kott under trapp	Ytteregang, trapp	
1. etasje	Trapp/gang, vaskerom, bod, kontor, bad, stue/kjøkken		
2. etasje	Trapp/stue, 3 stk. soverom, utgang til takterrasse fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
• Felles yttergang 4,70 m² (BRA-e)
• Trapp til leilighet 1 etg 4,20 m²

• Stue/gang 20,30 m²
• Soverom 5,20 m²
• Omkledningsrom 4,00 m²
• Bad/vaskerom 3,20 m²
• Kjøkken 7,70 m²
• Kott under trapp 0,00 m² (ikke målbart areal)

1. etasje.
• Trapp/gang 12,20 m²
• Vaskerom 2,00 m²
• Bod 1,90 m²
• Kontor 4,50 m²
• Bad 4,90 m²
• Stue/kjøkken 33,40 m²

2. etasje.
• Trapp/stue 18,50 m²
• Soverom 7,30 m²
• Soverom 6,10 m²
• Soverom 4,90 m²

• Takterrasse 7,00 m² (TBA)

Mrk: 2. etasje har en gulvflate på ca. 10 m² større enn oppgitt areal, uavhengig av måleregler.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig av hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Geir-Ståle Angeltveit og Helen Helen Jacobsen Angeltveit Angeltveit	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	781		0	74.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Knøsesmauet 27

Hjemmelshaver
Angeltveit Geir-Ståle, Angeltveit Helen Jacobsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260485
Addresse	Knøsesmauet 27		
Postnr.	5011	Sted	BERGEN
Selgers navn	Geir-Ståle Angeltveit		
Selgers navn	Helen Jacobsen Angeltveit		

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?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1408719

Våtrom

Initialer selger:
G A
H J

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:

Litt for lite helning mot sluk. Men bodd her i 19 år og aldri vært noen problemer.

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

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

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

Nytt flislagt bad i kjeller leiligheten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Se vedlagte dokumenter.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se rapport i punkt 2

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye varmekabler på badet i kjellerleilighet

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:

.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet gulv og lagt ny membran på terasse, pluss dekket med takpapp før fliselegging

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:

Fjernet råteskadet materiale på altanen og rommet under

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Instalert varmepumpe på loftet. Pluss klimaanlegg i kjellerleilighet med sirkulering/utskifting av luft

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ingeniørfirma R.Torgersen as

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:

Utleidel i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja kan leies ut

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	10.09.2026
Signert av	*Geir-Ståle Angeltveit*
Signert av	*Helen Jacobsen Angeltveit*

Initialer selger:
G A
H J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Knøsesmauet 27, 5011 BERGEN**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348278**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139291298**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **781**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1870**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **231,02**

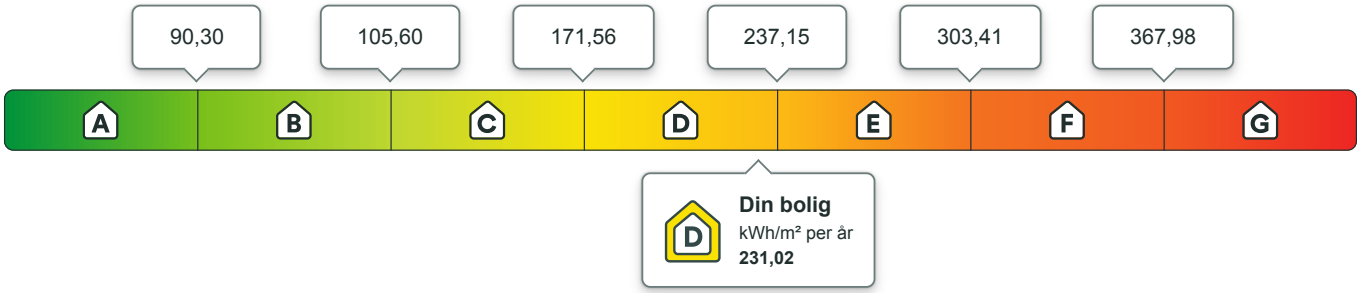
Knøsesmauet 27, 5011 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 328,44	**220,72**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Knøsesmauet 27, 5011 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Knøsesmauet 27, 5011 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Knøsesmauet 27

Nabolaget Knøsesmauet - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	11 min 3.4 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Danielsen Intensivgymnas	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klosteret Linje 11, 86	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.2 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Klosteret barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km
Nykirken barnehage (1-6 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Sammen Jekteviken barnehage (0-6 å... 102 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nøstet	2 min
Kiwi Nøstet	4 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	7 min
Apotek 1 Svanen Bergen	7 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	6 min

SPORT

Holdberggården/Ytre markevei	5 min
Galgenbakken-verftet	6 min
MOVA Nøstet	2 min
MOVA Nordnes	5 min

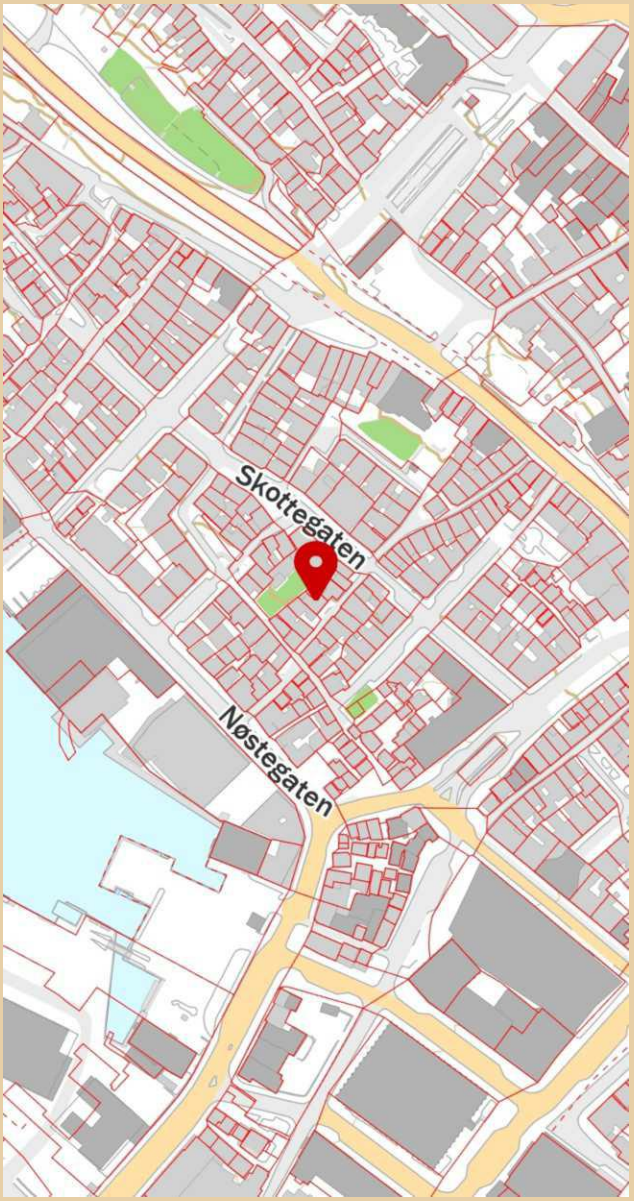
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/781/0/0
Utlistet 01. september 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
261064353	Grunneiendom	0	Ja	74,2 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.1993	190001274	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7340000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7340000	660 - Bevaringsområder	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_2	Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
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	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60890000	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 838, KVARTAL NØSTEGATEN	3	200906305
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-
9910101	30	BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET	3	200403374
8250000	30	BERGENHUS. KLOSTERKVARTALET KLOSTERGATEN - VESTRE MURALLMENNINGEN	3	190710721
8240000	30	BERGENHUS. BETLEHEMSKVARTALET, ST. HANSSTREDET - VESTRE MURALLMENNINGEN - SKOTTEGATEN - CLAUS FRIMANNS GATE	3	190710720
60370000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 1000 MFL., JONSVOLLSKVARTALET	3	200719041
71480000	35	Bergenhus. Gnr. 165, bnr. 556 mfl., Kulturkvartalet Verftet	2	202315912

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/856	139292030-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	18.02.2026	202517117
165/857	139292049-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	06.05.2026	202518417
165/691	139290402-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	24.10.2025	202510718
165/803	139291522-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.02.2023	202006560
165/803	139291522-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.09.2023	202216772
165/730	139290798-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	15.01.2026	202517546
165/745	139290925-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	20.02.2025	202415143
165/745	139861299-1	Ombygging	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	20.02.2025	202415143
165/744	139290917-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	17.02.2023	201904293
165/281	139287169-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	03.09.2020	202013268

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. september 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

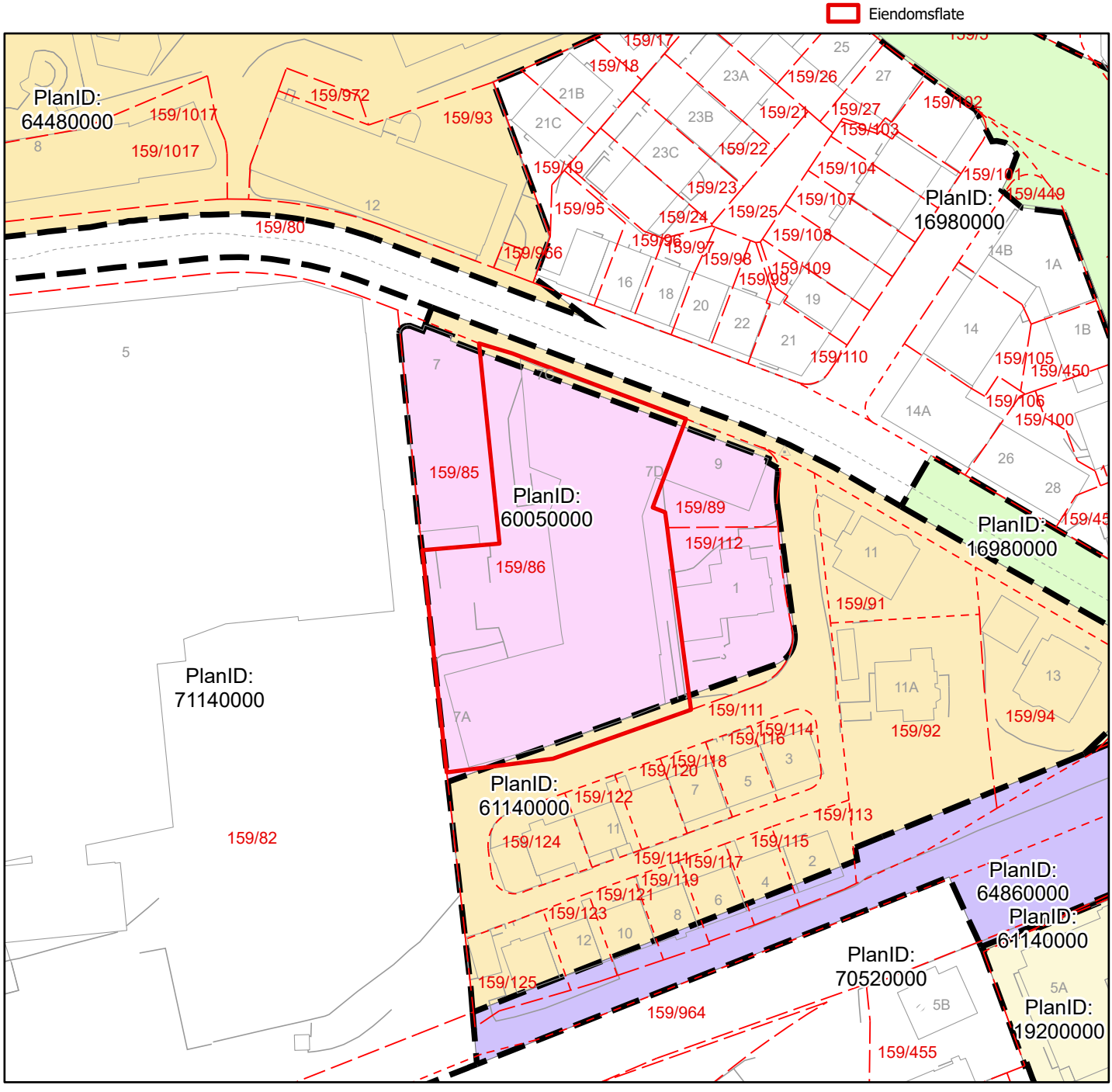
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/86/0/0
Dato: 01.09.2026 Adresse: Fabrikkgaten 7D

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): 71140000,61140000,60050000



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

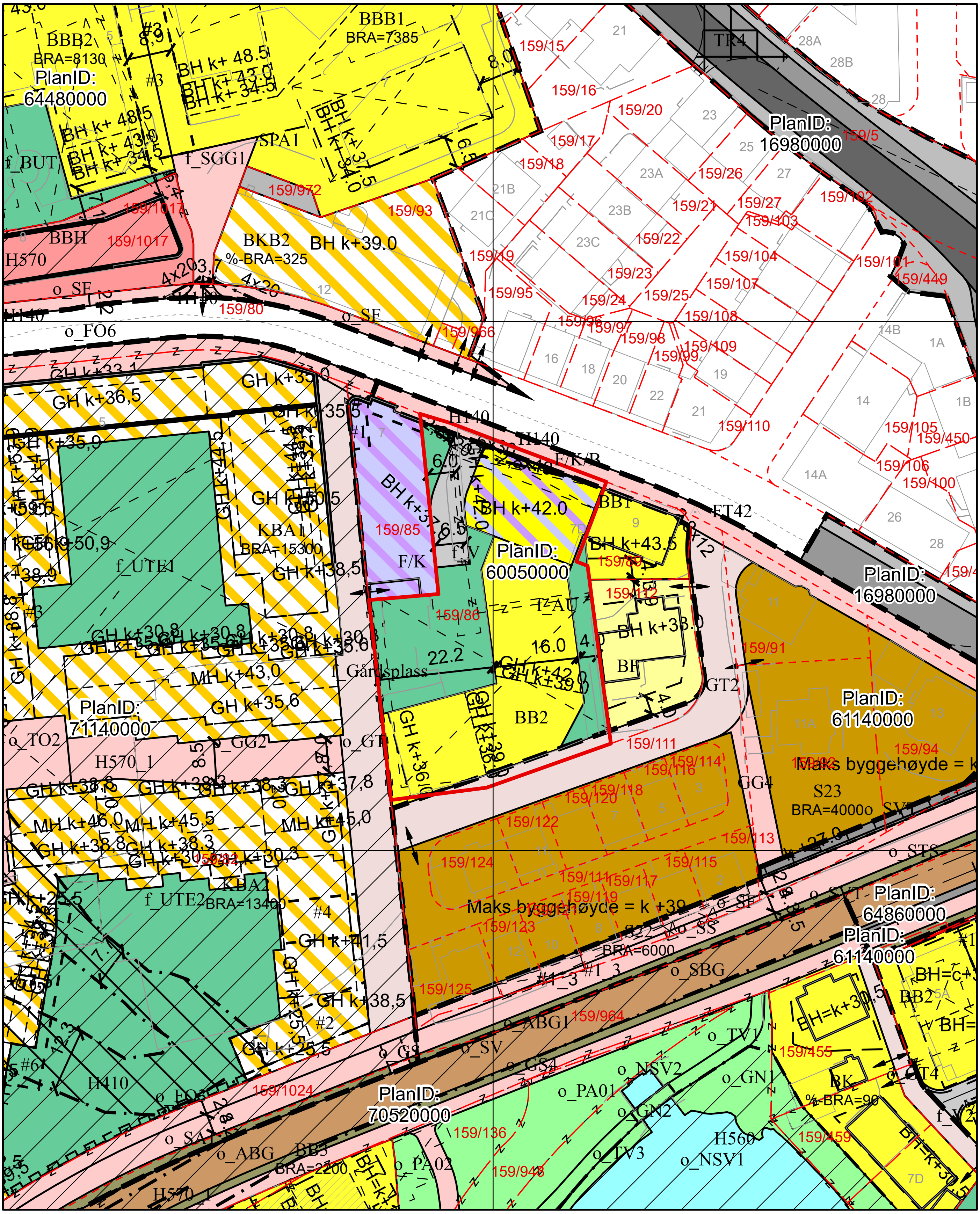
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/86/0/0
Dato: 01.09.2026 Adresse: Fabrikkgaten 7D

PlanID(er): 71140000,61140000,60050000

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

Eiendomsflate

N



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1600 - Uteoppholdsareal

1620 - Gårdsplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig, forretning, kontor

1810 - Forretning, kontor

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

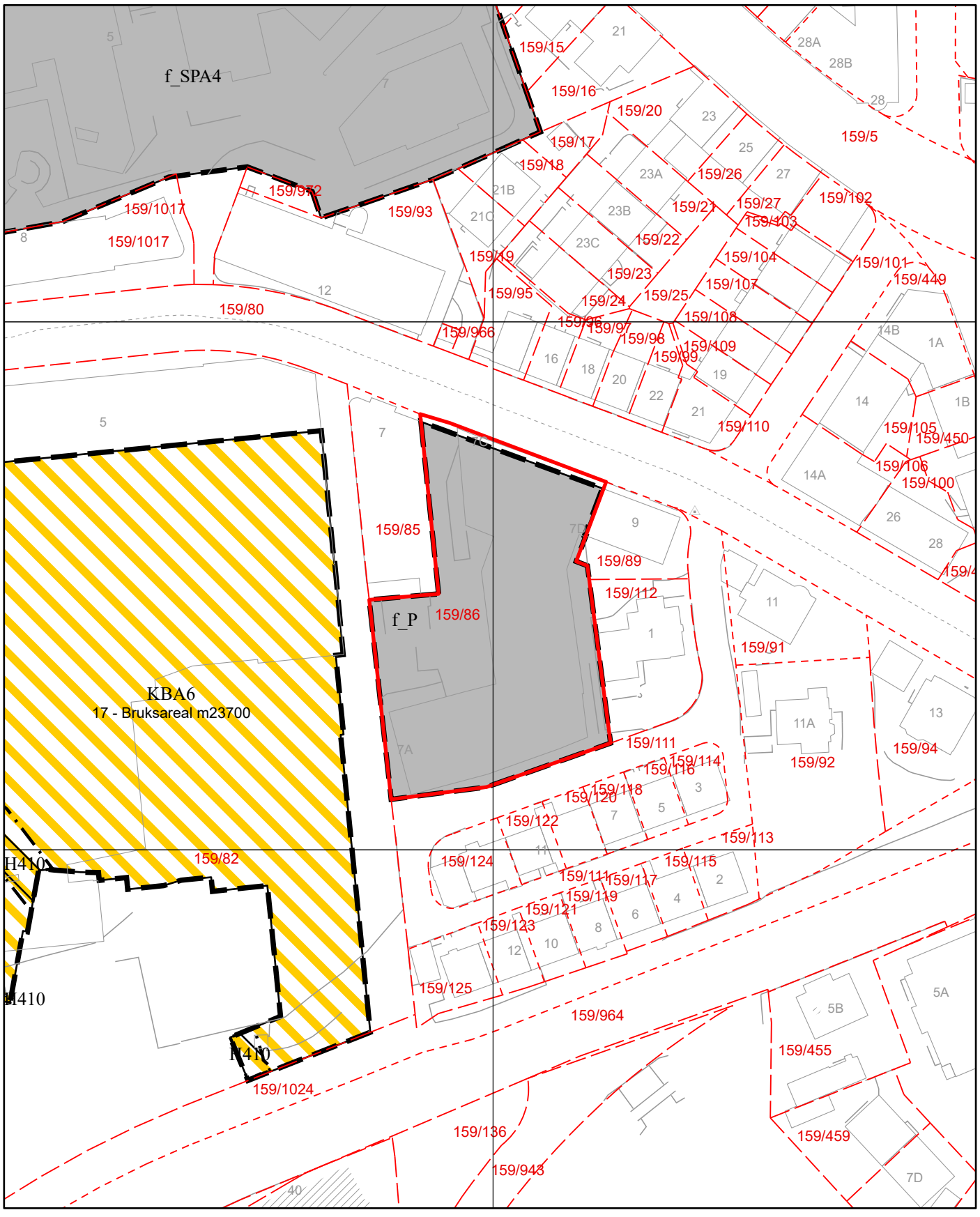
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/86/0/0
Dato: 01.09.2026 Adresse: Fabrikkgaten 7D

PlanID(er): 60050000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

InfrastrukturSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2080 - Parkering

Reguleringsplan over grunnen

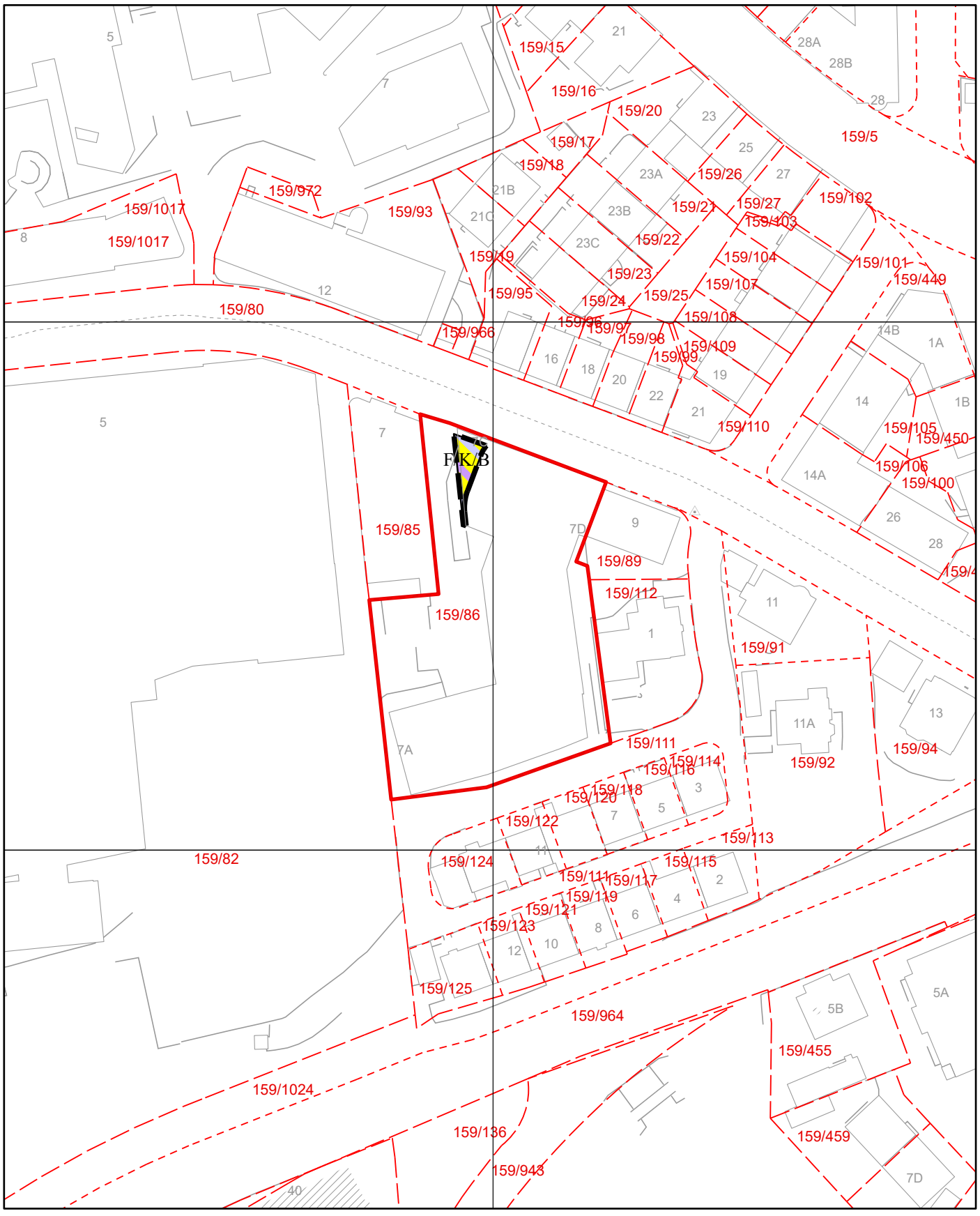
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/86/0/0
Dato: 01.09.2026 Adresse: Fabrikkgaten 7D

N

PlanID(er): 60050000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1802 - Bolig, forretning, kontor

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

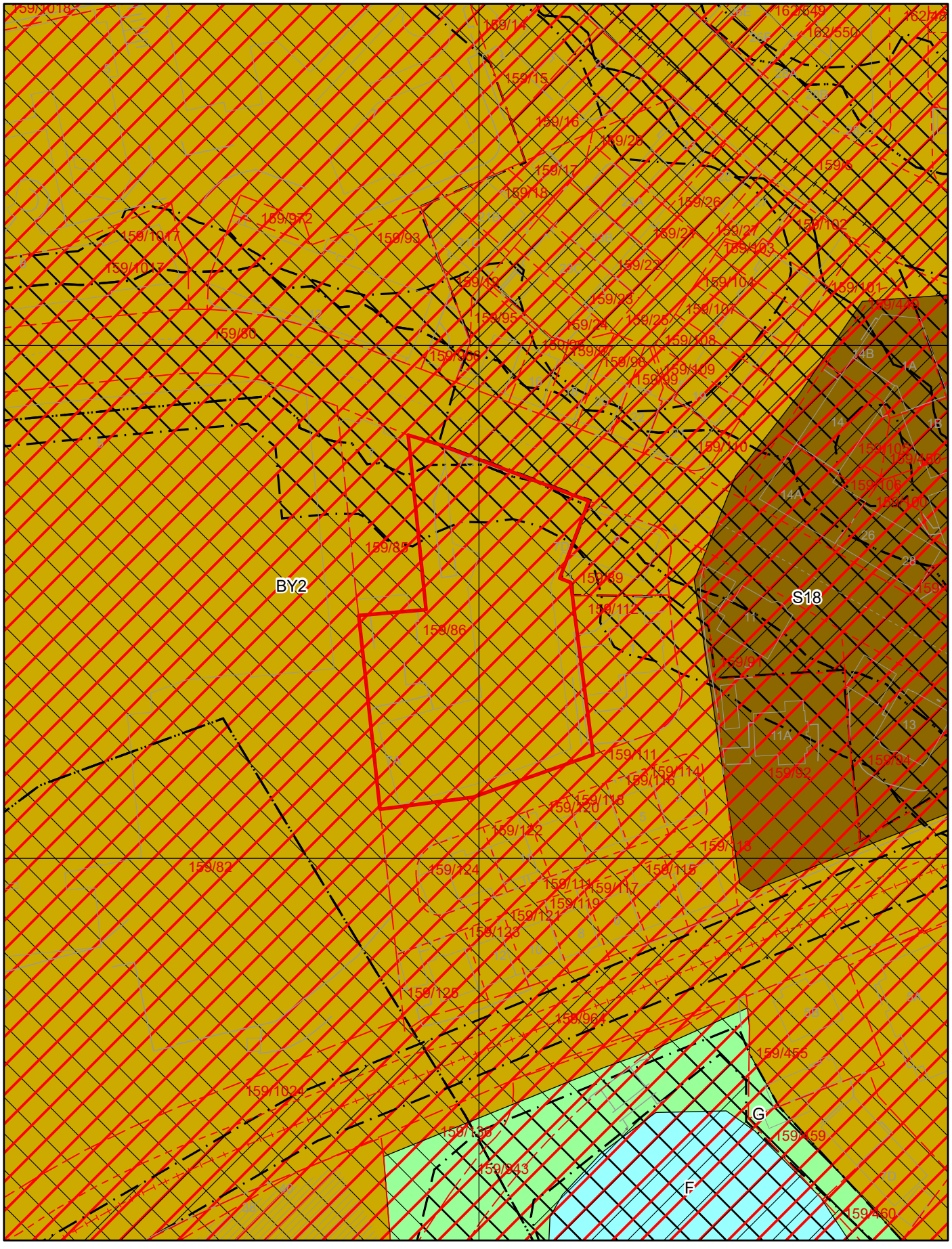
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/86/0/0
Adresse: Fabrikkgaten 7D

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

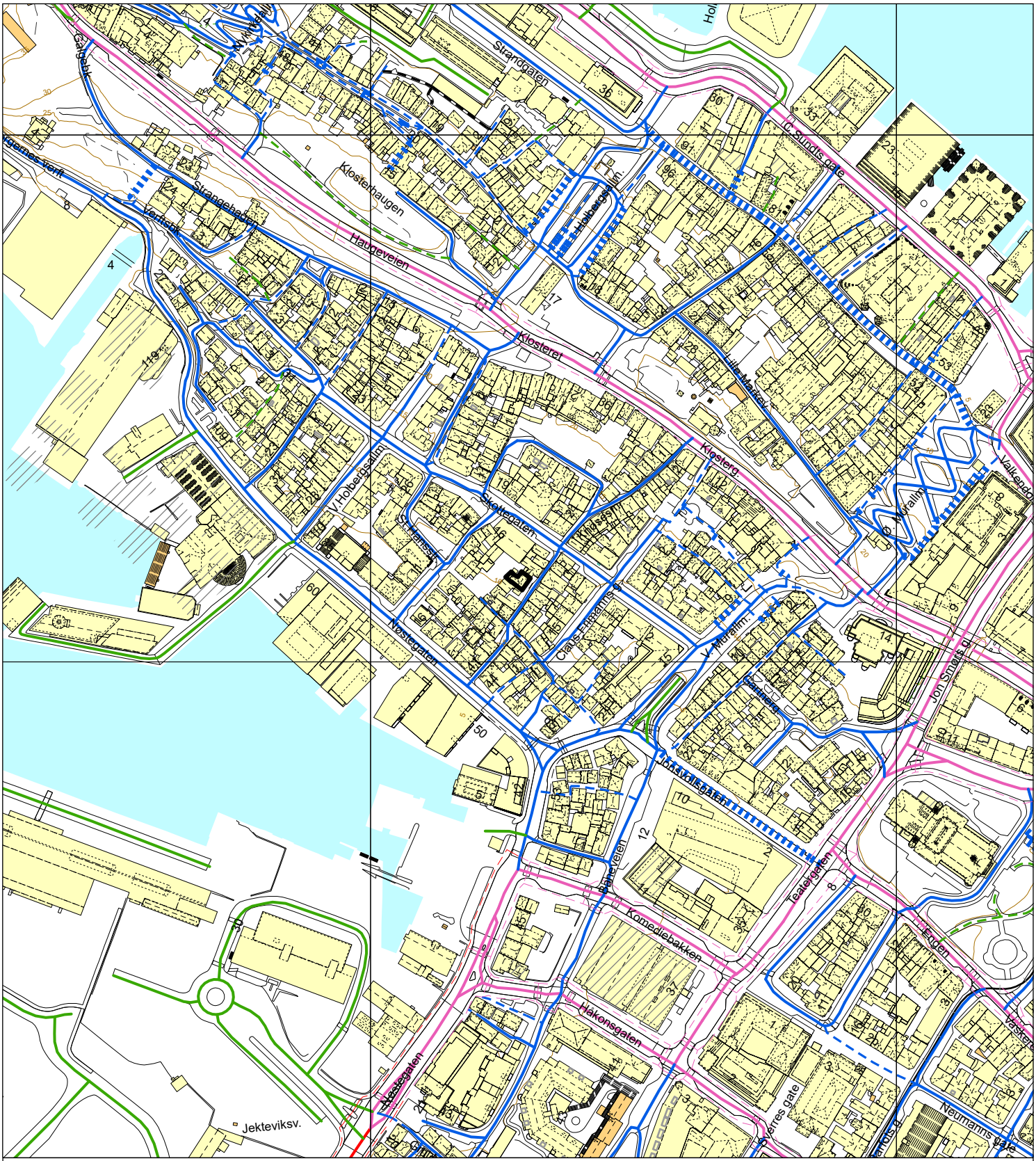
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 01.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/781/0/0
Adresse: Knøsesmauet 27

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

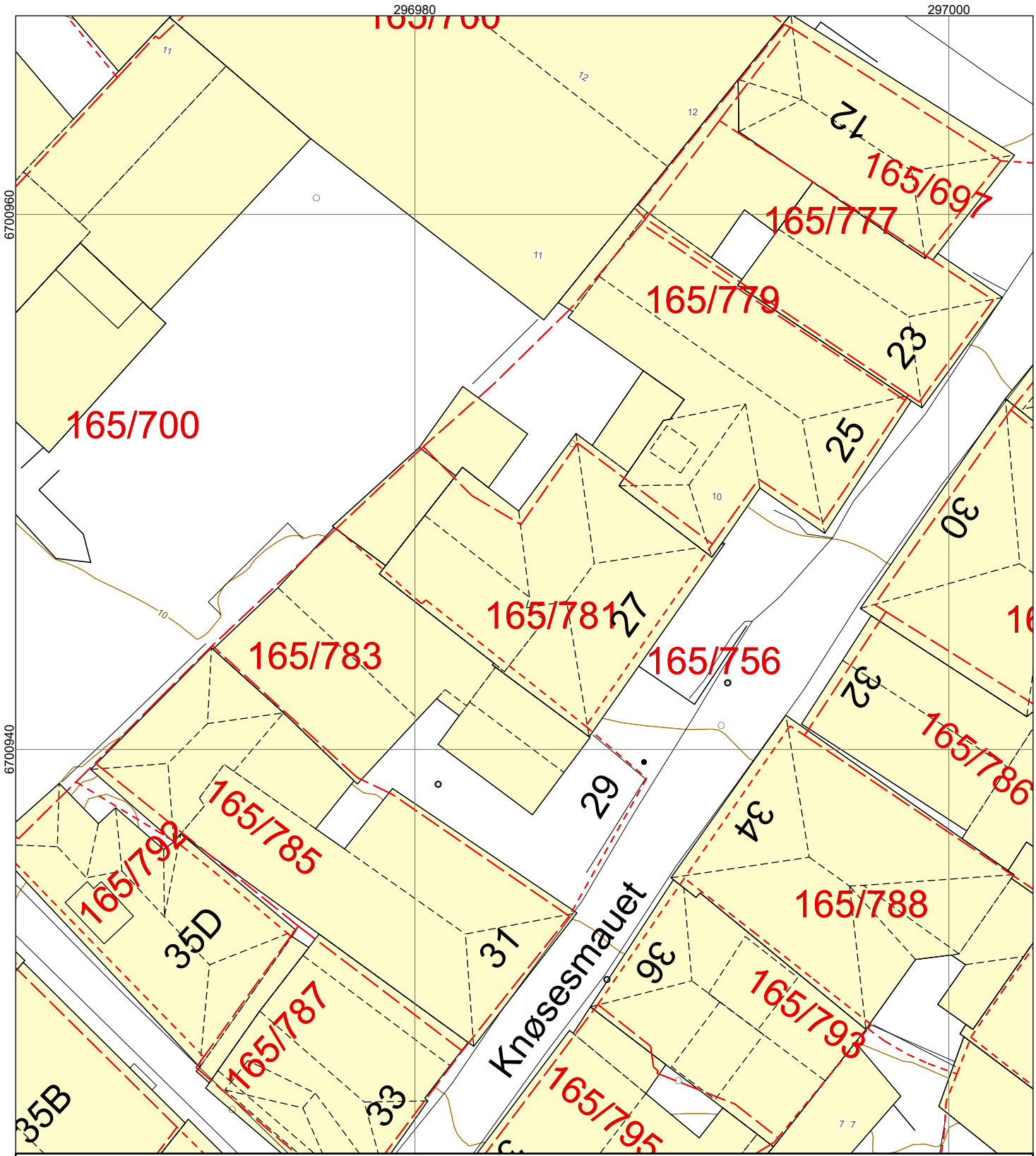
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:200
Dato: 01.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/781/0/0
Adresse: Knøsesmauet 27

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	

Fortunen AS
Torgalmenning 7
5019 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200501136/15 RUBI	BYG–5210	07.05.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 165 Bnr 781
Tiltakets adresse	:	KNØSESMAUET 27
Tiltakets art	:	Endring - Bolig
Tiltakshaver	:	Gudny Vikøren og Knut Rygg

Ferdigattest gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 26.11.07.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200501136.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Sissel Budal
gruppeleder tilsyn

Rune Birkeland
saksbehandler

Saksnr. 200501136

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☒ Rammetillatelse

BERGEN KOMMUNE
Miljø og byutvikling
Ark.: ... Dok.nr: ...
Mottatt 20 JAN. 2005
Saksnr.: 200501136
Byggesaksavdelingen

Kommunens saksnr

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ~~ev eksfra sett~~ etter avtale med kommunen)

BERGEN

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 ~~med vedlegg~~ sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
165	781	0			

Adresse: knøsesmauet 27 | Postnr: 5011 | Poststed: Bergen

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg	
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift	
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☒ Sammenføyning	
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.	
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning
Annet	- beskriv		

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	1 - 3	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 11	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 1	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Boligspesifikasjon i GAB	H	1 - 1	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: FORTUNEN AS
Adresse: Torgalmenning 7
Postnr: 5019 | Poststed: BERGEN
Organisasjonsnr: 55366600 | Telefon: 55366600
Kontaktperson: GRO HAVELAND | Mobiltelefon:
E-postadresse: gro.h@fortunen.no | Telefaks: 55366601
Dato: 17.01.05 | Underskrift: Gro Haveland
Gjentas med blokkbokstaver: GRO HAVELAND

Tiltakshaver

Navn: Gudny Vikøren og Knut Rygg
Adresse: Reinen 52
Postnr: 5098 | Poststed: BERGEN
Organisasjonsnr: | Telefon (dagtid): 90140126
☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse:
Dato: 18.01.05. | Underskrift: Knut Rygg
Gjentas med blokkbokstaver: Knut Rygg

© NBR nr 5174 Juli-2003

Vedlegg nr: A- 1 | Kommunens saksnr:

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
165	781			

Adresse: KNØSESMAUET 27 | Postnr: 5011 | Poststed: BERGEN

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: | Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt [X] Ja [ ] Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E - 11

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

[X] Plan- og bygningslov [ ] Forskrifter til pbl [ ] Kommunale vedtekter til pbl [ ] Arealplaner

Vedlegg nr B - 1

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr E - 1 - 11

Arealdisponering

Planstatus

[ ] Arealdel av kommuneplan [X] Reguleringsplan [ ] Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: Kommunedelplan sentrum, reguleringsplan Nøstet, verftet, klosteret.

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: boligformål | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

[ ] Prosent bebygd areal (%BYA) [ ] Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

[ ] Prosent tomteutnyttelse (%TU) [ ] Annet

Planlagt bruk/formål

[X] Bolig [ ] Garasje [X] Annet beskriv: bolig

Oppmålt tomt

[X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 906 m2

Bebyg-gelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	3	3	
Antall bruksenheter (NS 3940)	3	2	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	155 m²	20 m²	175 m²
Bebygd areal (NS 3940)	77,5 m²	3,4 m²	81 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: %

Vis beregning av grad av utnytting

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense: 0 m | Vegmidte: m | Annen bygning: 0m

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja Avstand: m [X] Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [ ] Ja Avstand: m [X] Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I - 1

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

			Vedlegg nr
Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☒ - offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: Y

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
175		175	3

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode: 112

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/foretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-baneslasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

B-1

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Bergen
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no

Søknad om tiltak – Påbygg gnr 165/781, Bergen
Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 69
"ved bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygd at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne (..)".

Særlige grunner:
Det planlagte påbygget skal oppføres i bakgård, mot nabo i nord. Grunnen, som bygget skal oppføres på, ligger i dag ca 2 m under bakkenivå og har ingen verdi som uteareal (se vedlegg B2). I dag har ikke eiendommen areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne. Det nye påbygget er planlagt med takterrasse, og situasjonen etter ombygging vil derfor være bedre mht brukbare uteareal. Eksisterende bygg er i svært dårlig forfatning, og det nye påbygget vil gi et løft til området. Omsøkte utbygging vil ikke være til ulempe for omgivelsene.

Vi mener det her foreligger særlige grunner for å dispensere fra pbl §69.

FORTUNEN

www.fortunen.no

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.2.
Vi søker om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2, avstand til grense.
Det søkte tiltaket vil ligge nærmere enn 4 meter fra nabogrense.
Det søkes her om å kunne bygge 0 meter fra grense mot nabo i nord, Knøsesmauet 25, Gnr/Bnr – 165/779, Johannes Friedmann Leh og Sabina Maria Leh.

Særlige grunner:
Tiltaket vil ikke ta sol eller utsikt fra naboeiendom, eller på annen måte være til ulempe for omgivelsene. Krav til brannsikkerhet vil bli ivaretatt.

"(...) Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn (...) eller i nabogrense
a) når eier av naboeiendommen har gitt samtykke (...)"
Det foreligger samtykke fra nabo (se vedlegg B3)

Vi mener det her foreligger særlige grunner for å dispensere fra pbl §70.2.

Bergen 14.01.05
Gro Haveland
Gro Haveland





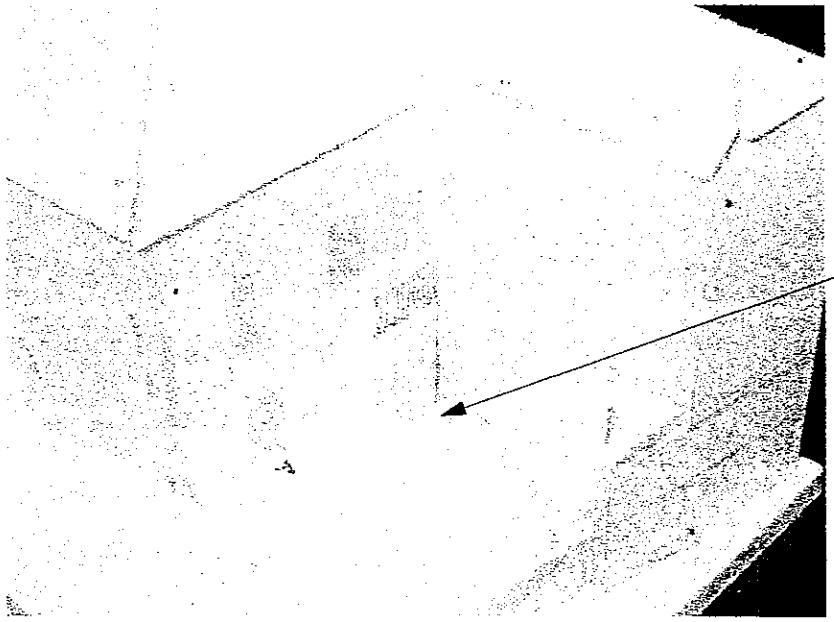


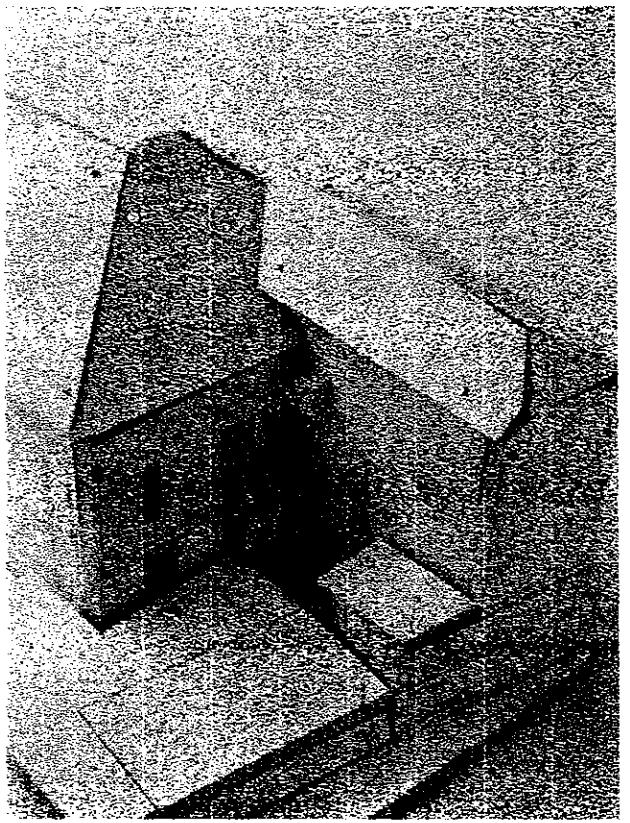


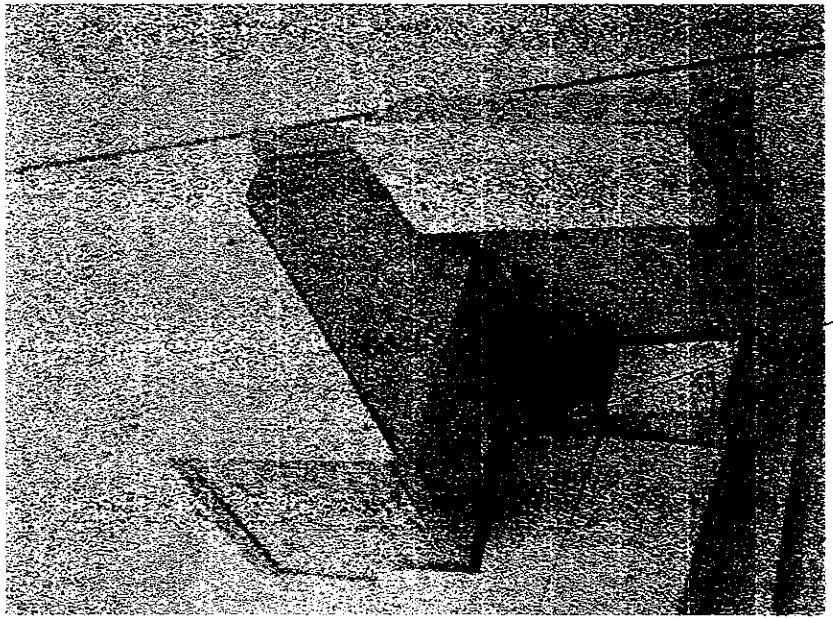
bakgård(ca.4m2) ligg ca.2m under bakkenivå



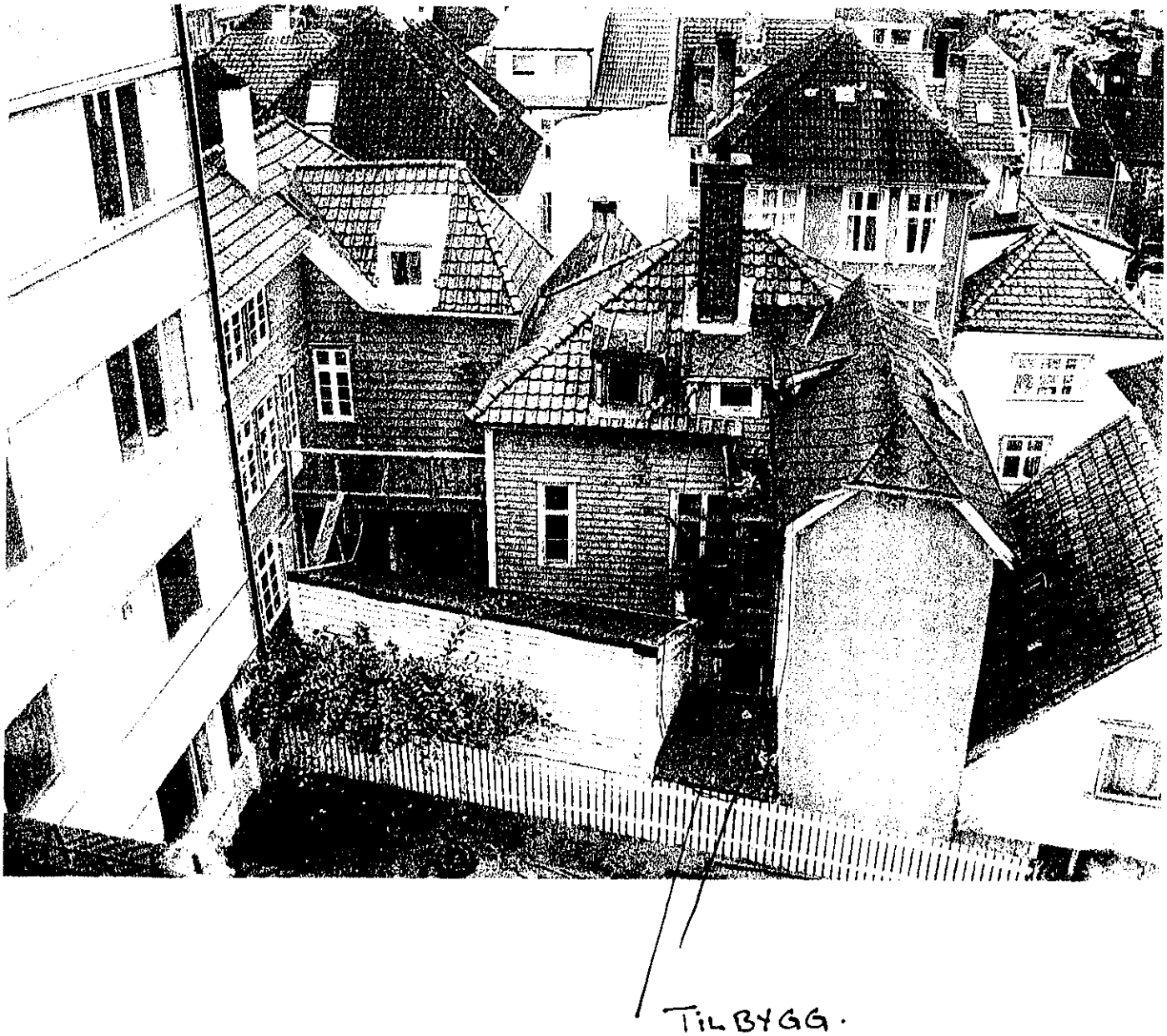
Foto Knøsesmauet 27







modellfoto eksisterende situasjon



KNØSESMAUET 27

B-3

ERKLÆRING

for oppføring av bygg nærare enn 4 frå nabogrense

Underskrivne eigar av Gnr 165 Bnr 779 i ~~Fjell~~ Bergen kommune

namn Johannes-Friedmann Leh og Sabine Maria Leh.

gir med dette samtykke til at

eigar av Gnr 165 Bnr 781

namn Knut Rygg og Gudny Vikøren

kan føra opp bygg med 0 meter minsteavstand til grensa mellom eigedomane

i samsvar med Plan- og bygningslova § 70.2 og § 70.3

Plbl § 70.2 :
Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI og VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.
Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense
a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m2.

Plbl § 70.3 :
Nærmere bestemmelser, herunder om brannteknisk sikring....., gis ved forskrift.
(Byggeforskrift / Teknisk forskrift om brannsikring)

Av forskrifta følgjer at evt bygg med over 50 m2 grunnflate på underskrivne sin eigedom må ha min. 8 m avstand til naboen sitt bygg, eller at brannsikring vert utført i samsvar med forskrift dersom avstanden vert under 8 m.

Underskrivne set følgjande vilkår (ja / nei) :
Dei delar av søkjar sitt bygg som kjem nærare grensa mot min eigedom enn 4 m skal stetta aktuelle brannkrav som gjeld for småhus / einebustad med mindre enn 8 m avstand.

Ja :_____ Nei :_____ (Ikkje utfylt vert tyda som nei)

Bergen, den 14 / 12 2004

namn, eigar av Gnr 165 Bnr 779

Kommunens saksnr

Nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til
Frelsesarmeens Eiendom
postboks 6866, St.Olavspl.

130 OSLO

som eier/fester av:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	700	0	0

Eiendommens adresse
Skottegaten 16, 5011 BERGEN

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	781	0	0

Eiendommens adresse
Knøsesmauet 27

Postnr	Poststed
5011	BERGEN

Eier/fester
Gudny Vikøren og Knut Rygg

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☐ Dispensasjoner

☒ Annet Beskriv: Ombygging av bolighus

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Ombygging av bolighus

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 5	☐
Andre vedlegg	J	1 - 1	☐

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Ansvarlig søkers postadresse
Torgallmenningen 7,5014 BERGEN

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Kommunens adresse

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
BERGEN	15.12.04	Gro Haveland

© NBR nr 5164 Juli-2003

BERGEN KOMMUNE

NABOVARSELLISTE

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Dato : 24.11.2004

Adresse : KNØSESMAUET 27
Gnr/Bnr/Fnr : 165/781/0

Side : 1

165/ 700/ 0-0	H,	FRELSESARMEENS EIENDOMMER	POSTBOKS 6866 ST OLAVSPL	130 OSLO
165/ 756/ 0-0	,H	BERGEN KOMMUNE / BYGG&EIENDOM	ALLEHELGENSGT 2	5017 BERGEN
165/ 779/ 0-0	H,B	LEH JOHANNES-FRIEDEMANN	KNØSESMAUET 25	5011 BERGEN
165/ 779/ 0-0	H,B	LEH SABINE MARIA	KNØSESMAUET 25	5011 BERGEN
165/ 781/ 0-0	H,B	RYGG KNUT	RENEN 52	5098 BERGEN
165/ 781/ 0-0	H,B	VIKØREN GUDNY	RENEN 52	5098 BERGEN
165/ 783/ 0-0	H,B	VIK ROLF KRISTOFFER	KNØSESMAUET 29	5011 BERGEN
165/ 781/ 0-0	H,B	RYGG KNUT	RENEN 52	5098 BERGEN
165/ 781/ 0-0	H,B	VIKØREN GUDNY	RENEN 52	5098 BERGEN

Liste utarbeidet i henhold til standard prosedyre ved nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 94,3. Hentes ut fra KomGAB ved hjelp av data fra eiendomskartverket. Listen tar ikke spesialt hensyn til byggesaken dersom denne inneholder moment som tilsier at også andre berørte parter bør varsles. I slike tilfeller kan Byggesakssjefen også kreve at disse varsles.

H = Hjemmelshaver
F = Fester
AE = Aktuell eier

B = Bosatt i Norge
D = Død
U = Utvandret

LISTE FERDIG

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkrysning gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	781	0	0

Adresse: Knøsesmauet 27, 5011 BERGEN

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	700	0	0

Adresse: Skottegaten 16

Postnr: 5011 Poststed: BERGEN

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Frelsesarmeens Eiendomer

Adresse: postboks 6866, St.Olavspl.

Postnr: 103 Poststed: OSLO Poststedets reg.nr: RR581112927NC

Dato | Sign

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	756	0	0

Adresse: Knøsesmauet (plass)

Postnr: 5011 Poststed: BERGEN

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Bergen kommune, Bygg & Eiendom

Adresse: Allehelgensgate 2

Postnr: 5017 Poststed: BERGEN Poststedets reg.nr: RR581112918NO

Dato | Sign

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	779	0	0

Adresse: Knøsesmauet 25

Postnr: 5011 Poststed: BERGEN

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Sabine Marie Leh og Johannes-Friedmann Leh

Adresse: Knøsesmauet 25

Postnr: 5011 Poststed: BERGEN Poststedets reg.nr:

Dato: 14.12.04 Sign

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
165	783	0	0

Adresse: Knøsesmauet 29

Postnr: 5011 Poststed: BERGEN

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Rolf kristoffer Vik

Adresse: Knøsesmauet 29

Postnr: 5011 Poststed: BERGEN Poststedets reg.nr:

Dato: 12/12-04 Sign: Rolf Vik

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Adresse:

Postnr | Poststed

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn:

Adresse:

Postnr | Poststed | Poststedets reg.nr

Dato | Sign

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2 stk

Sign

BERGEN SENTRUM 16.12.04

© NBR nr 5155 Juli-2003

ERKLÆRING

for oppføring av bygg nærare enn 4 frå nabogrense

Underskrivne eigar av Gnr 165 Bnr 779 i ~~Fjell~~ Bergen kommune

namn Johannes-Friedmann Leh og Sabine Maria Leh.

gir med dette samtykke til at

eigar av Gnr 165 Bnr 781

namn Knut Rygg og Gudny Vikøren

kan føra opp bygg med 0 meter minsteavstand til grensa mellom eigedomane

i samsvar med Plan- og bygningslova § 70.2 og § 70.3

Plbl § 70.2 :
Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI og VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.
Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense
a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m2.

Plbl § 70.3 :
Nærmere bestemmelser, herunder om brannteknisk sikring....., gis ved forskrift.
(Byggeforskrift / Teknisk forskrift om brannsikring)

Av forskrifta følgjer at evt bygg med over 50 m2 grunnflate på underskrivne sin eigedom må ha min. 8 m avstand til naboen sitt bygg, eller at brannsikring vert utført i samsvar med forskrift dersom avstanden vert under 8 m.

Underskrivne set følgjande vilkår (ja / nei) :
Dei delar av søkjar sitt bygg som kjem nærare grensa mot min eigedom enn 4 m skal stetta aktuelle brannkrav som gjeld for småhus / einebustad med mindre enn 8 m avstand.

Ja :_____ Nei :_____ (Ikkje utfylt vert tyda som nei)

Bergen, den 14 / 12 2004

namn, eigar av Gnr 165 Bnr 779

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Bergen
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no

Vår dato:15.12.04 Vår ref.: Deres dato: Deres ref.:

FØLGEBREV TIL NABOVARSEL

Søknad om tiltak på gnr. 165/781, Knøsesmauet 27,5011 Bergen.

Vedlagt er nabovarsel for tiltak på eiendommen , **Knøsesmauet 27** .
Tiltaket omfatter:
Fjerning og opprydding av arker og takvinduer.
Utvidelse/påbygg av eksisterende bakbygg.
Vinduer i den opprinnelige bygningskroppen skal skiftes ut og rehabliteres

I samsvar med siste revisjon av Plan- og bygningsloven, skal eventuelle klager på tiltaket sendes til ansvarlig søker for prosjektet, som er:

FORTUNEN arkitekter AS
Torgalmenning 7
5014 BERGEN

v/ siv ark Gro Haveland

FORTUNEN

www.fortunen.no

PS:Klagen må vere oss i hende innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Klage samt kommentarer til klage skal så følge søknad om rammetillatelse til kommunnen.

Bergen15.nov. 2004

Siv.ark. Gro Haveland

D-1

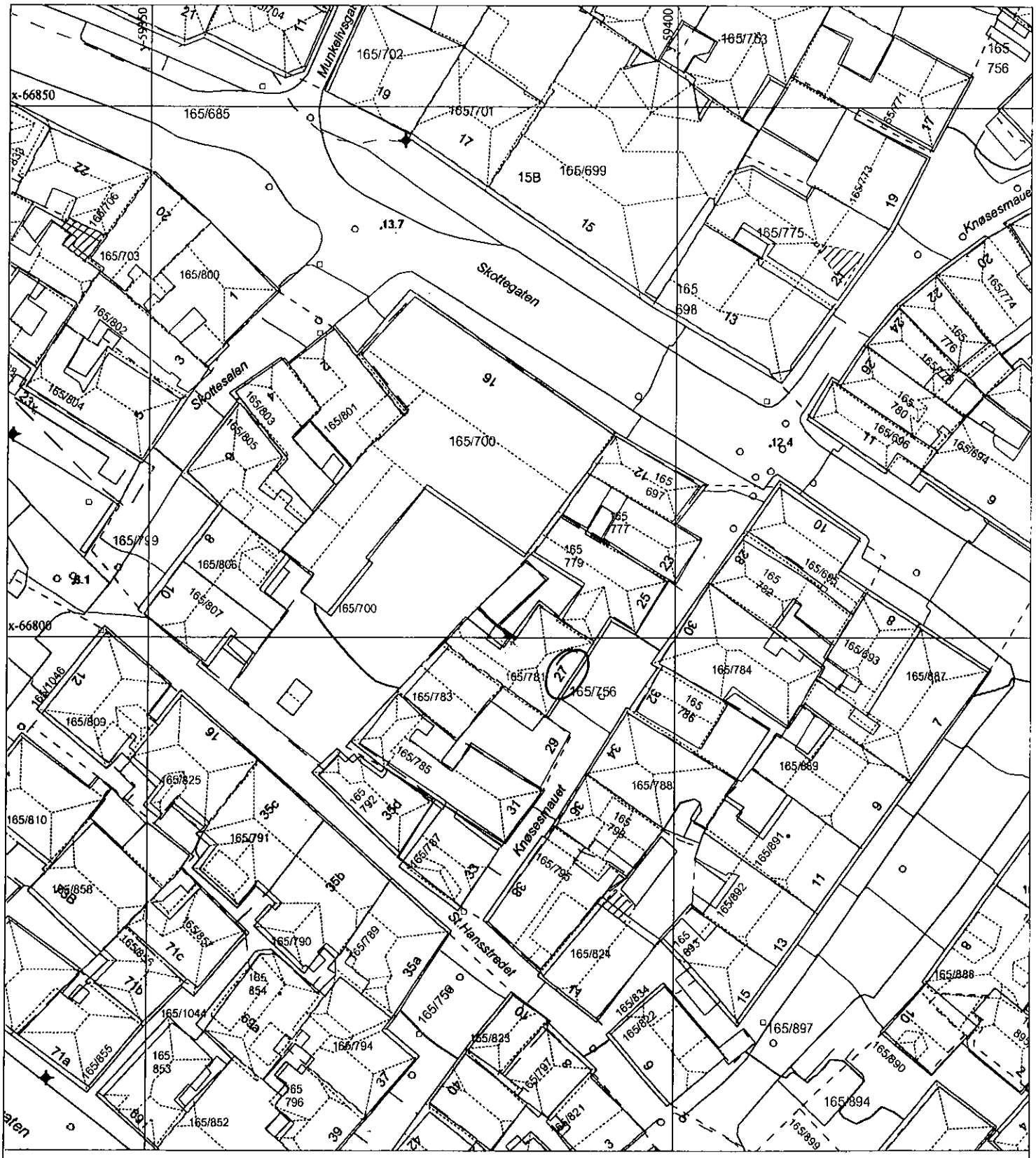
N

BASISKART

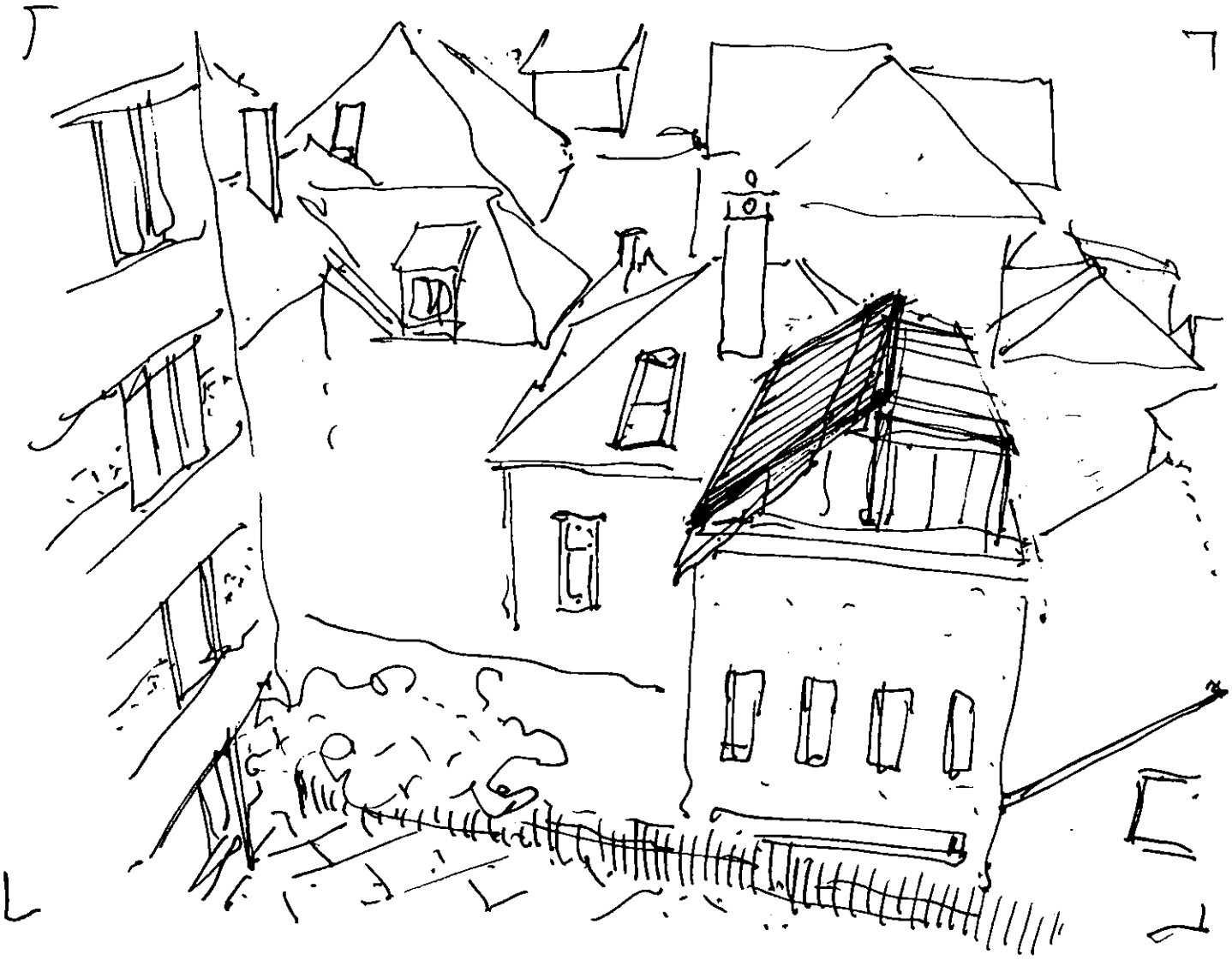
BERGEN KOMMUNE

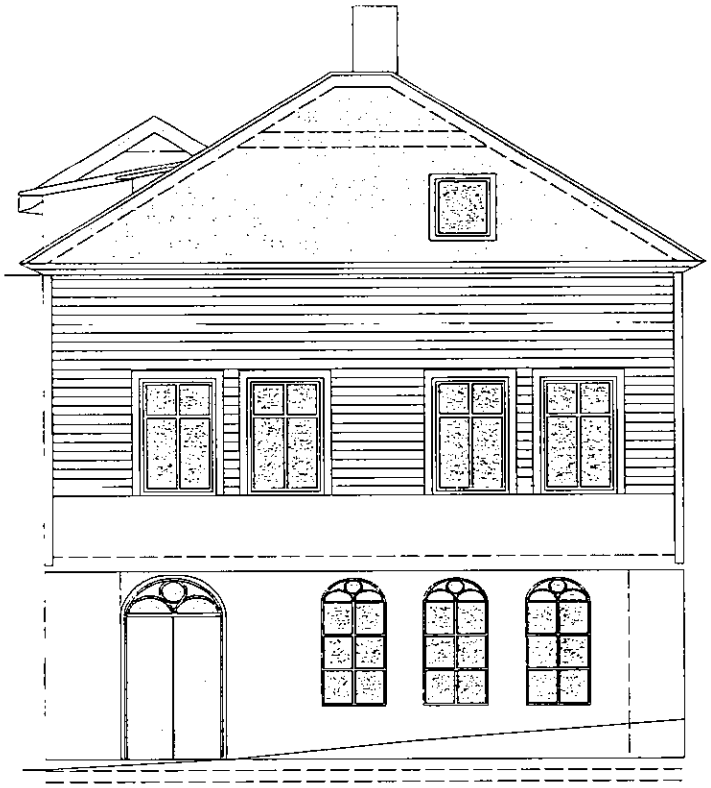
Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 09.11.2004

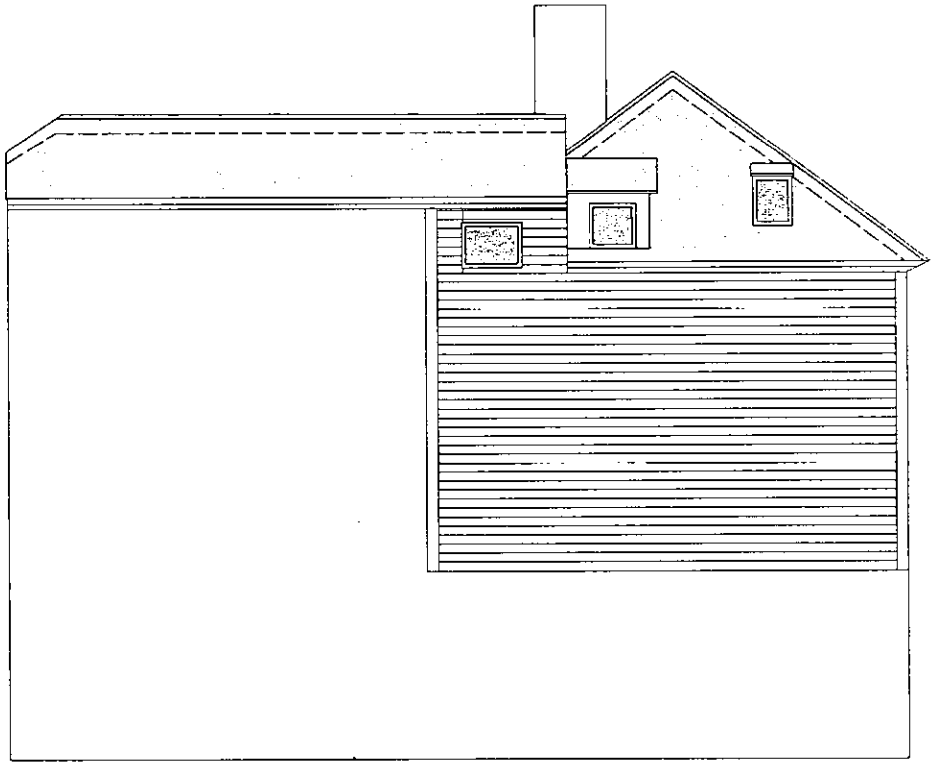
Adresse: KNØSESMAUET 27
Gnr/Bnr/Fnr: 165/781/0
GABareal: 73 m²
Kartareal: 74 m²



Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, vegglv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/brukesnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	19,4 Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Trig-, polygon-, høydepunkt





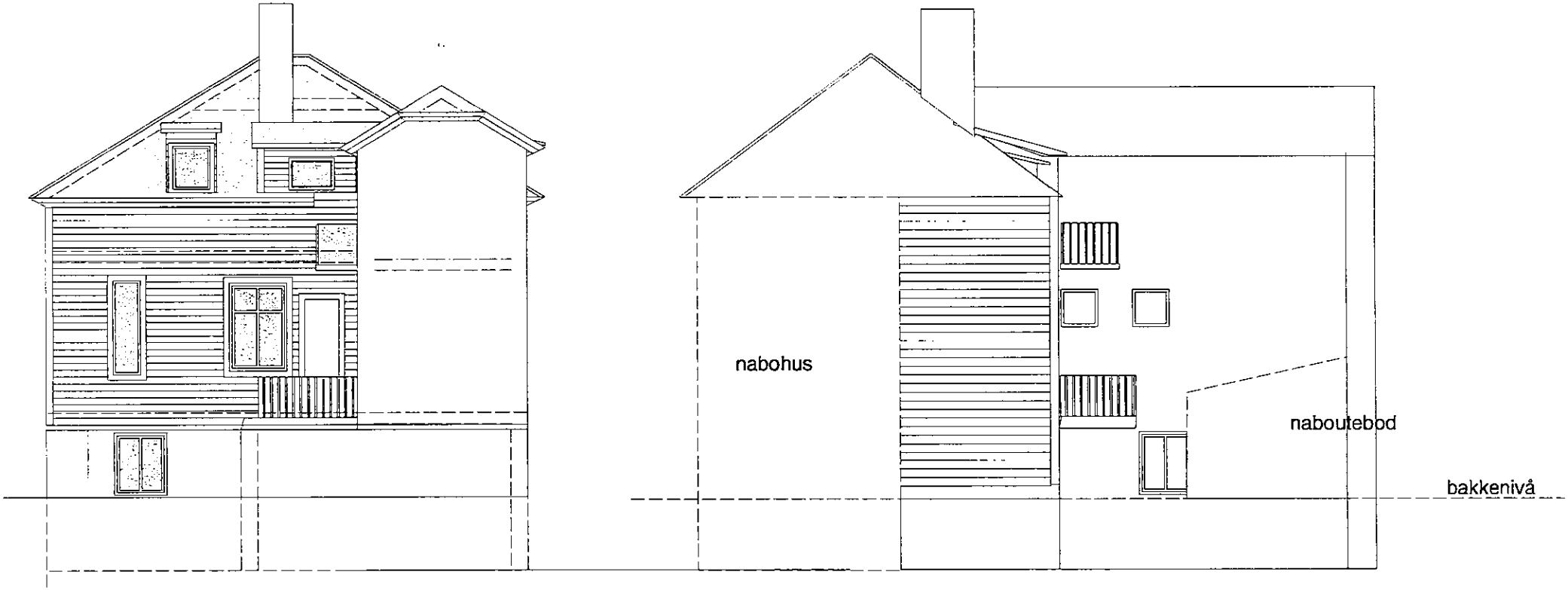


KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

EKSISTERENDE
FASADE ØST-FASADE SØR

tegn.	ansv.	kontr.	tegnnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Bergen
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no

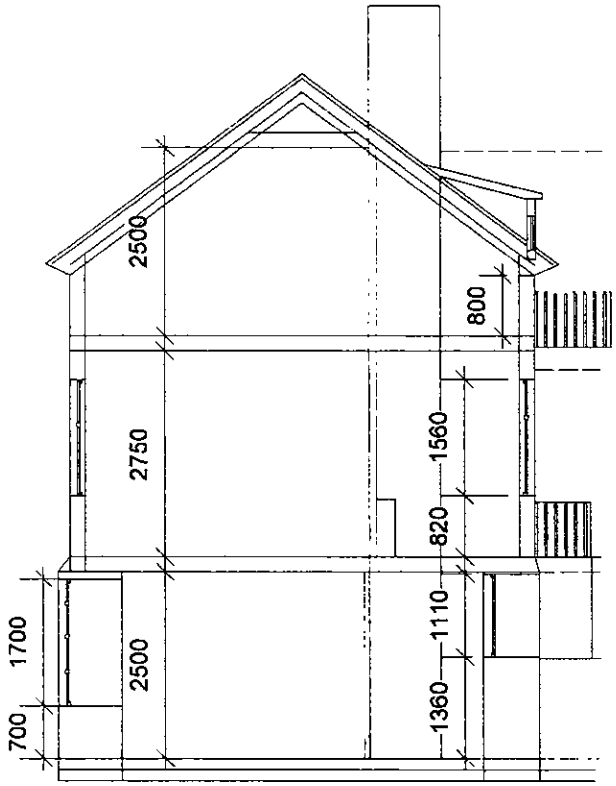


KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

EKSISTERENDE
FASADE VEST-FASADE NORD

tegn.	ansv.	kontr.	tegnnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Berger
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no

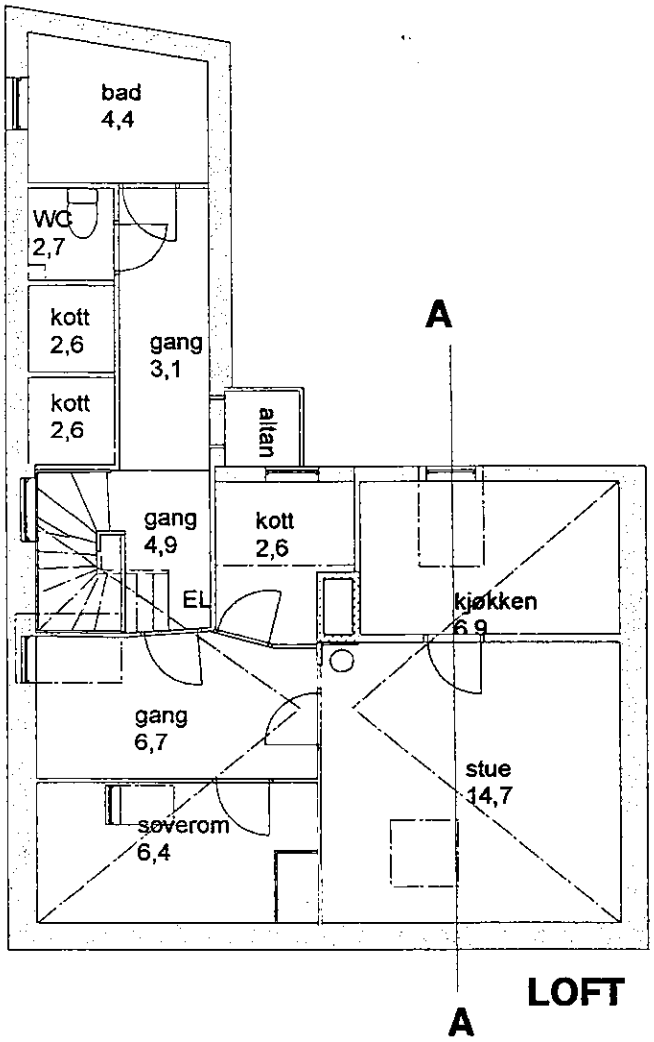


KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

EKSISTERENDE SNITT

tegn.	ansv.	kontr.	tegnnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	målt.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Berger
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 35 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no



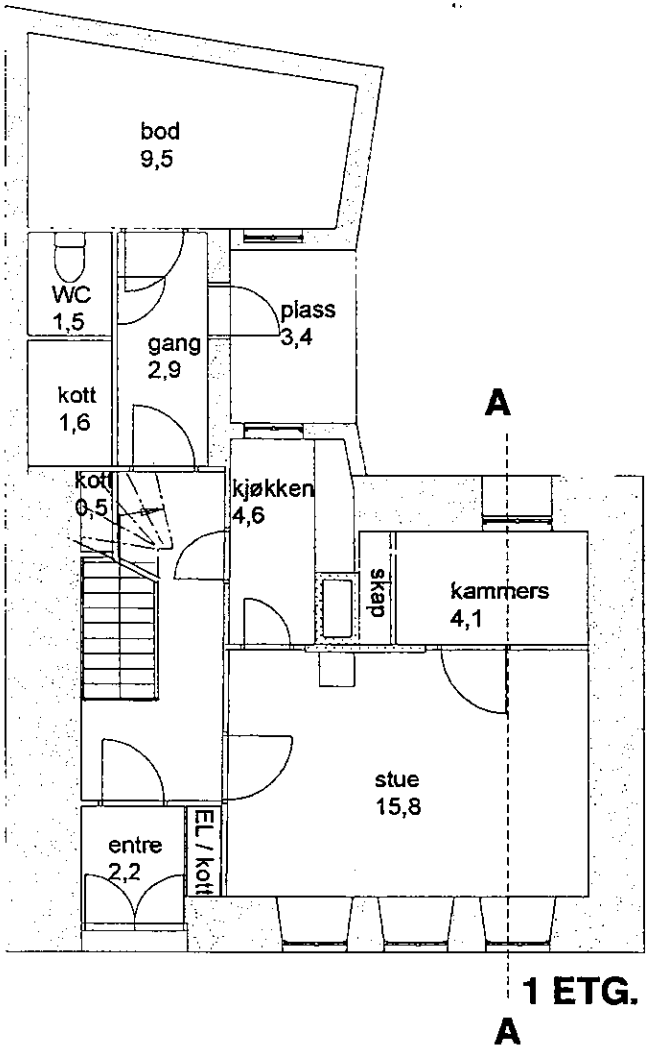
LOFT

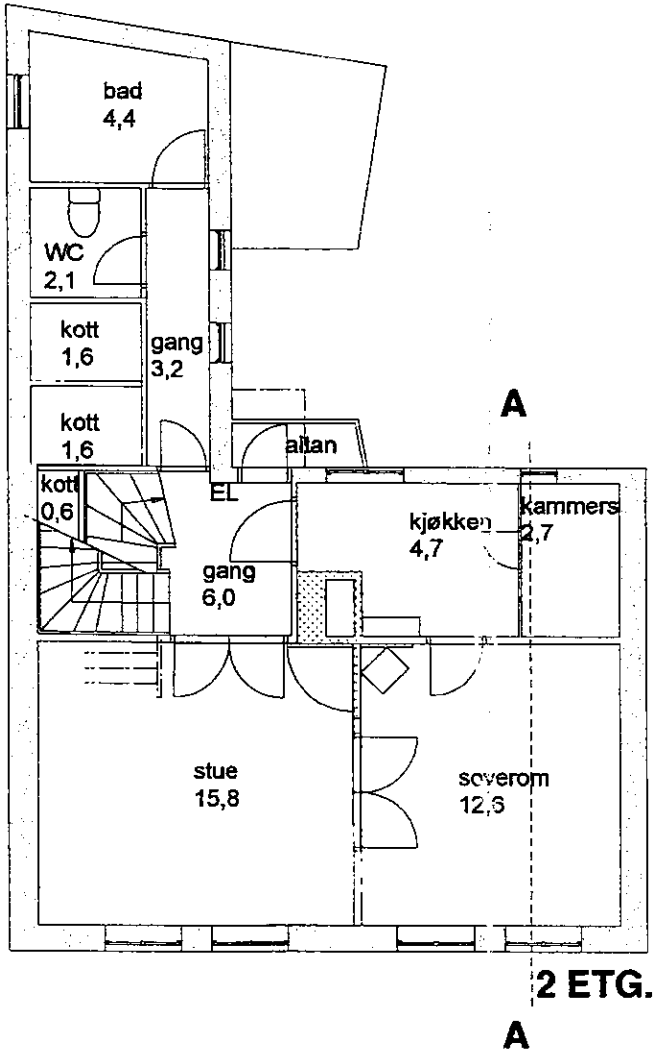
KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

EKSISTERANDE PLAN

tegn.	ansv.	kontr.	tegnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Berger
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no



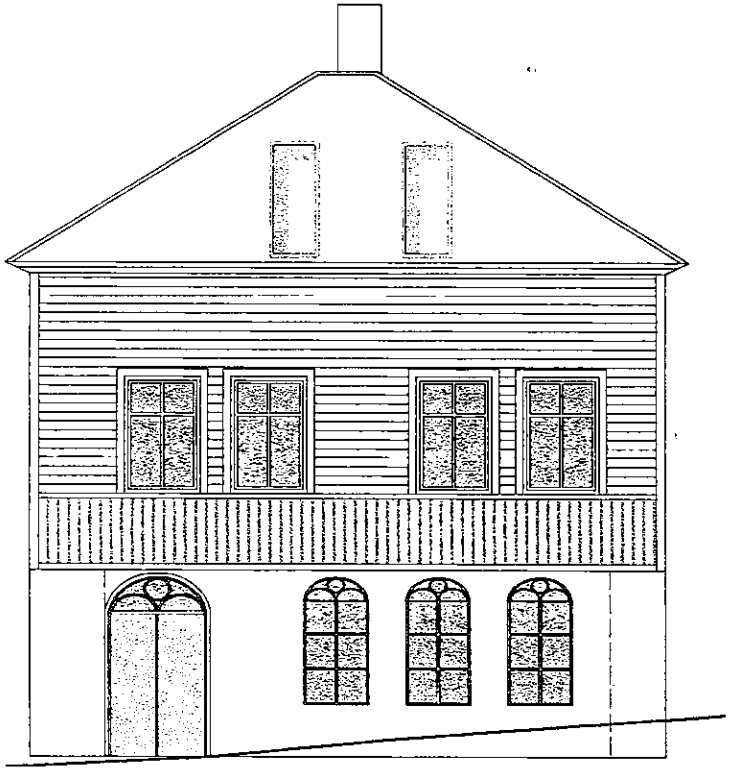


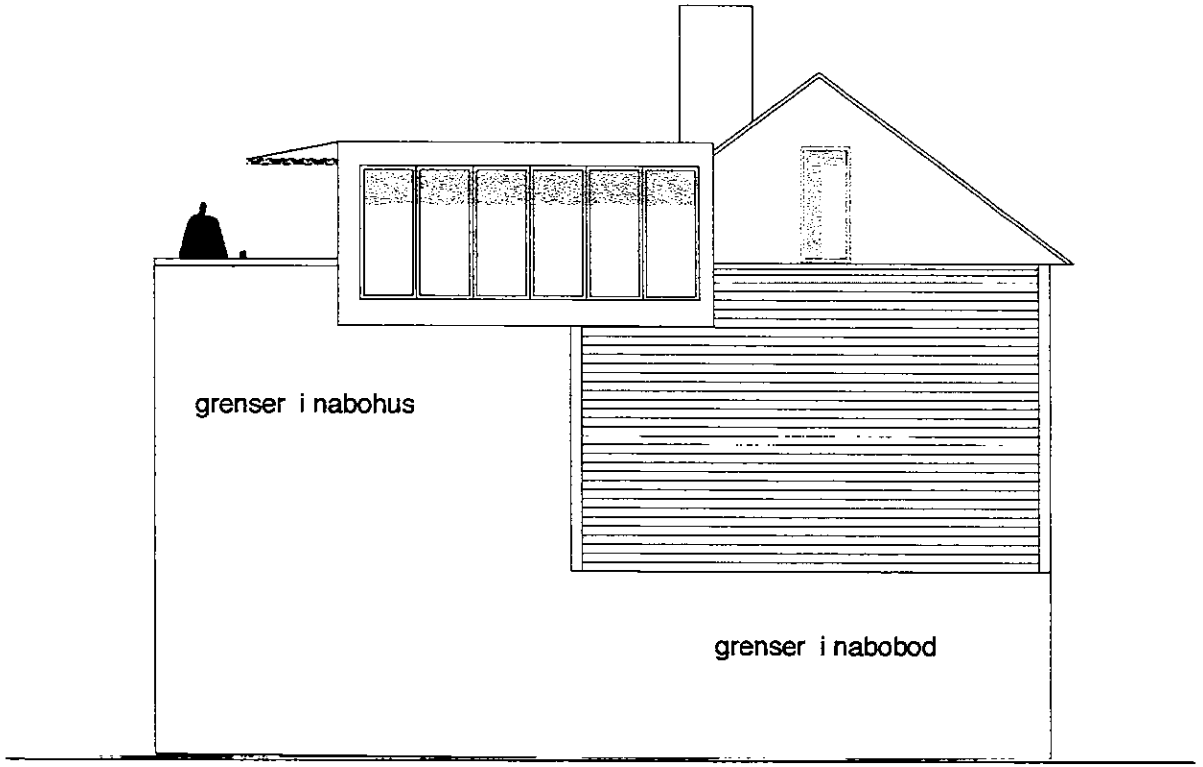
KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

EKSISTERANDE PLAN

tegn.	ansv.	kontr.	tegnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgalmenningen 7 | 5014 Bergen
Org.nr: 986 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no



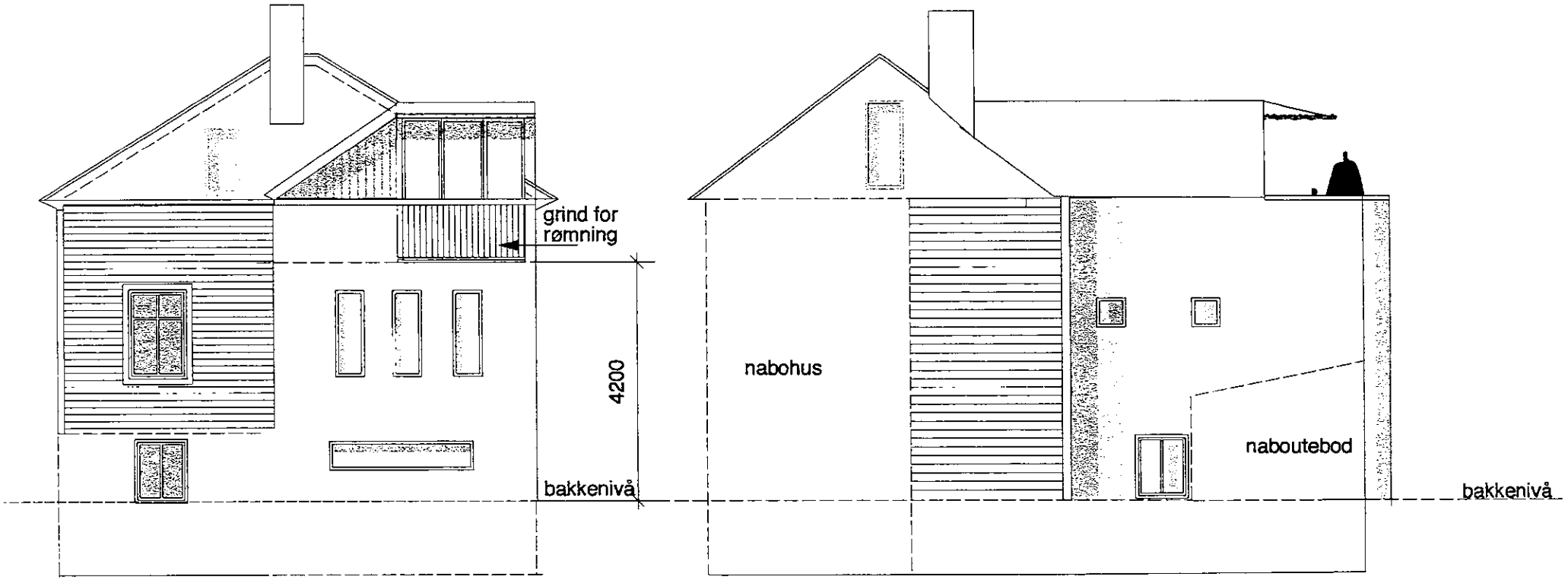


KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

FASADE ØST-FASADE SØR

tegn.	ansv.	kontr.	tegnnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgalmenningen 7 | 5014 Bergen
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no

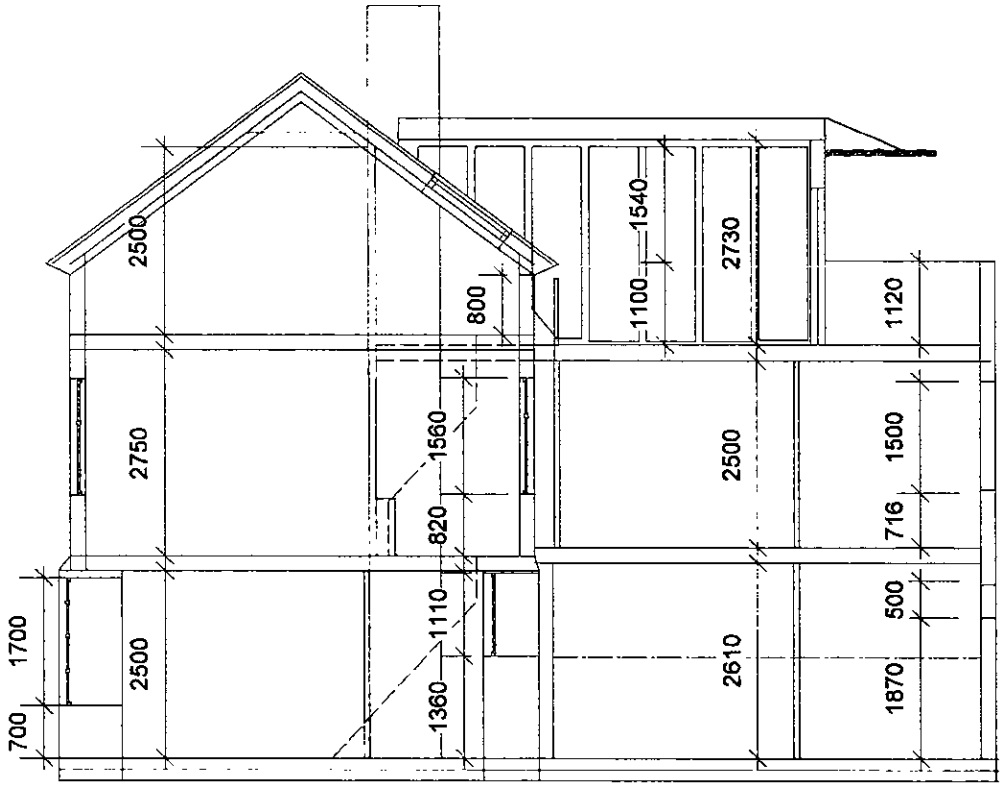


KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

FASADE VEST-FASADE NORD

tegn.	ansv.	kontr.	tegnnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Bergen
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no

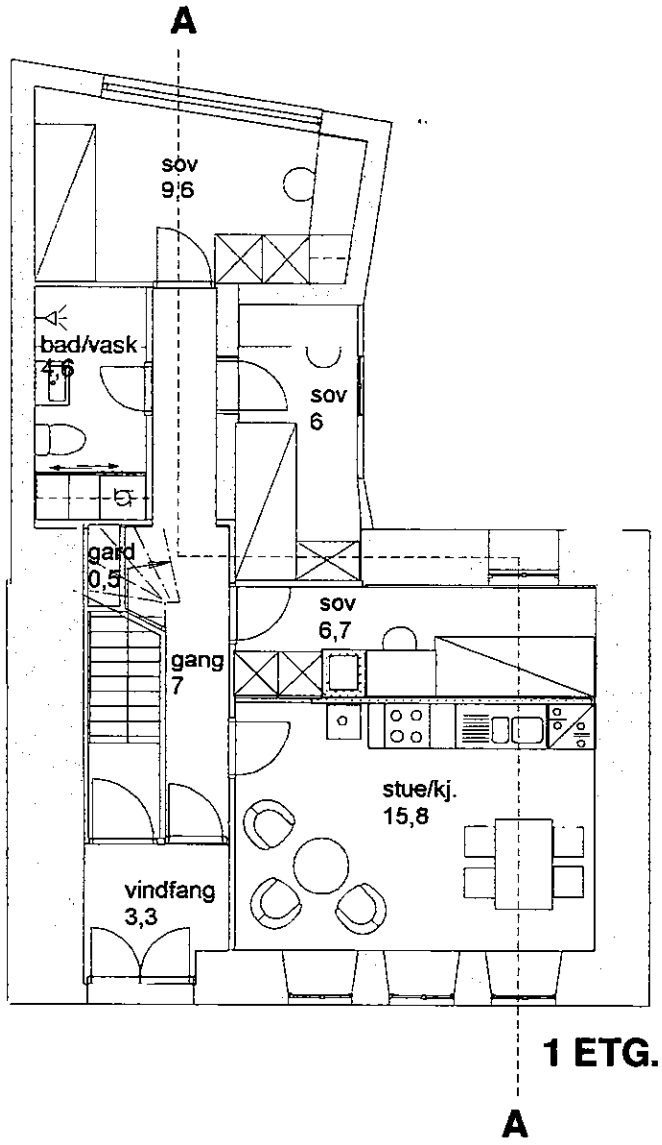


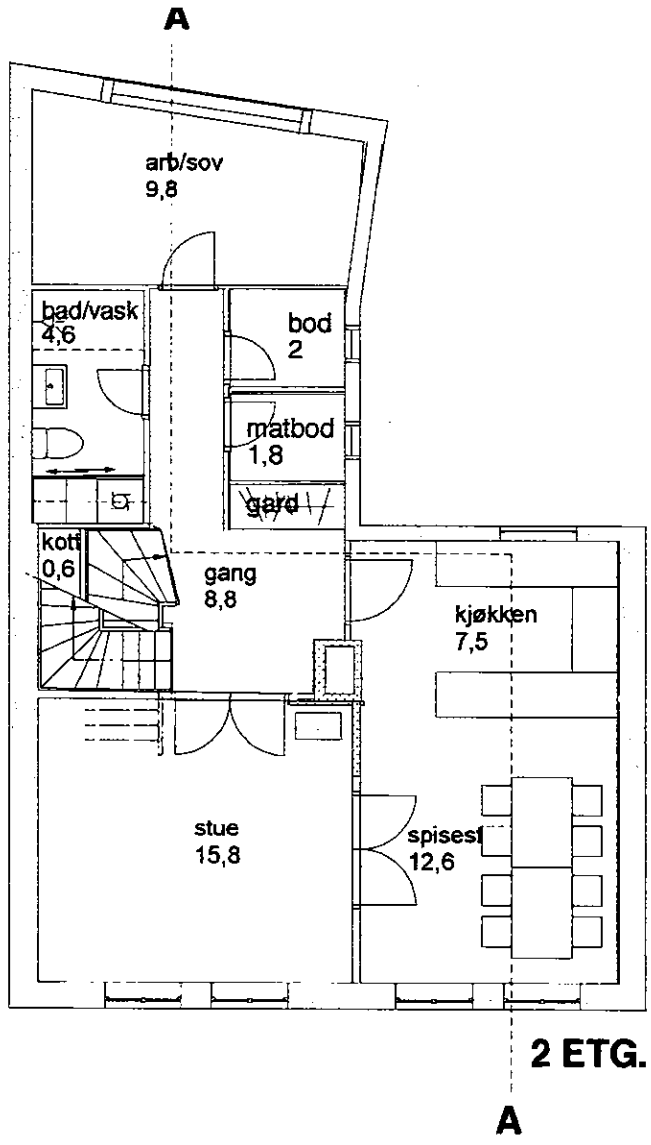
KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

NYTT SNITT

tegn.	ansv.	kontr.	tegn.nr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Berger
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no



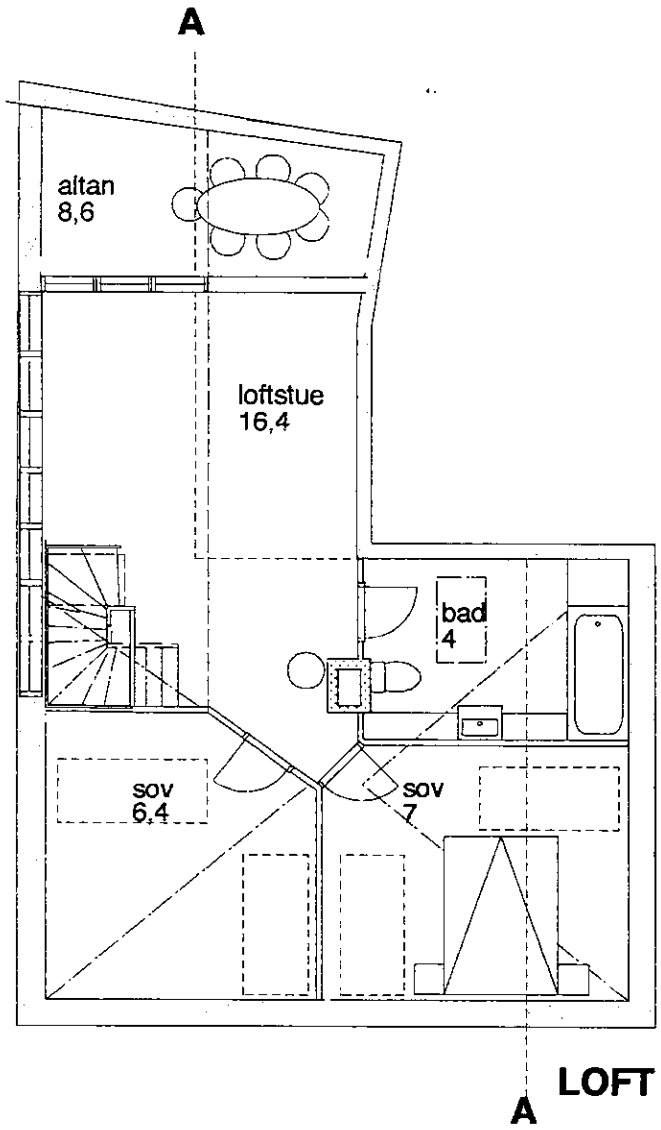


KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

PLAN

tegn.	ansv.	kontr.	tegnnr.
gh	gh	ag	-
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Berger
Org.nr: 986 109 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no



KNØSESMAUET 27
Bnr.781,Gnr.165,5011 Bergen
Gudny Vikøren og Knut Rygg

PLAN

tegn.	ansv.	kontr.	tegnnr.
gh	gh	ag	
prosjektnr.	dato	mål.	
04-17	09.11.04	1:100	

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN
FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Bergen
Org.nr: 966 103 663
Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01
E-post: arkitekter@fortunen.no

Søknad om ansvarsrett
Kontrollplan
etter plan- og bygningsloven

Vedlegg nr: F - 1

Kommunens saksnr:

Side: 1 av 1

Til kommune: Bergen

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
165	781	0			

Adresse: Knøsesmauet 27 | Postnr: 5011 | Poststed: Bergen

Foretak

Foretak: FORTUNEN AS | Organisasjonsnr: 966103663

Adresse: Torgalmenningen 7 | Postnr: 5017 | Poststed: Bergen

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
55366600	55366601	GRO HAVELAND	gro.h@fortunen.n

E-post adresse: gro.h@fortunen.no

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse: (PRO, KPR, UTF, KUT) og angi tiltaksklassene	Ansvarsområde: Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
PRO 2	ansv prosjekterende for bygninger og installasjoner
KPR 2	kontr. av prosjektering av bygninger og installasjoner

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F -
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F -

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll:
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato: | Ikke relevant [X]

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak: FORTUNEN AS	Foretak: FORTUNEN AS
Dato: 17.01.0 Underskrift: Gro Haveland	Dato: 191017. Underskrift: Gro Haveland
Gjentas med blokkbokstaver: GRO HAVELAND	Gjentas med blokkbokstaver: GRO HAVELAND

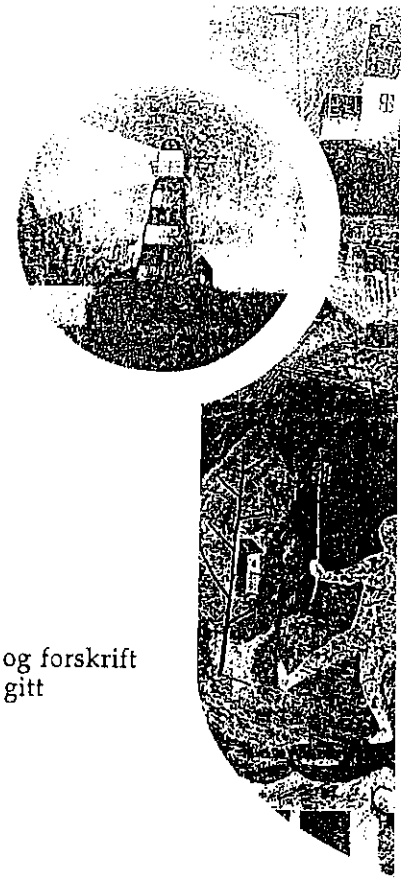
Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)

Dato | Underskrift

© NBR nr 5181-1 Juli-2003

Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



Fortunen AS
Torgallmenningen 7
5014 BERGEN
Norge

Sentral godkjenning for Fortunen AS

Fortunen AS, organisasjonsnummer 966103663, er i medhold av pbl. § 98 a og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) gitt følgende sentrale godkjenning:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig prosjekterende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 3

Godkjenningen er gyldig til 25. november 2007

Opplysninger om foretakets system

Fortunen AS har erklært at det har system som oppfyller kravene etter GOF kap. II.

Foretak med sentral godkjenning må i medhold av GOF § 6 beskrive og ha system for de arbeider det utfører med egne ressurser. Fortunen AS oppgir at foretaket utfører arbeider med egne ressurser innenfor følgende arbeidsområder:

Arkitektur, Byggeteknikk, Brannsikkerhet, Antikvarisk rehabilitering, Samferdselsanlegg, Vannforsyning avløp og renseanlegg, Grunn og terreng

Statens bygningstekniske etat
Oslo, den 12. oktober 2004

Cathrine Roland Dahlen

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Kjersti K. Berg

Boligspesifikasjon i GAB

(Register for Grunneiendom-, Adresse og Bygningsregister (GAB) jf. delingsloven av 23. juni 1978 nr. 70)

Blanketten er kommunens ansvar, men bør fylles ut av ansvarlig søker

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.
	H- 1	

Side 1 av 1

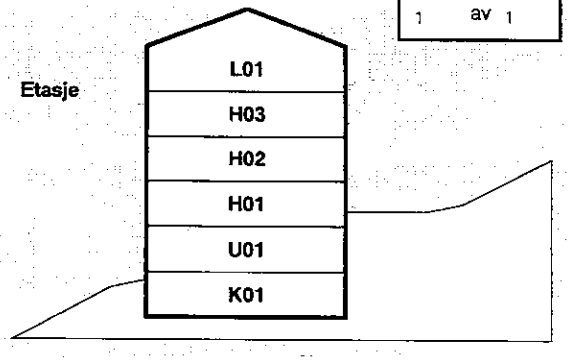
Delingsloven § 4-1 Registrering

Delingslovens forskrifter Pkt. 13 Tildeling og endring av registernummer
Pkt. 14 GABsystemet
Pkt. 15 Tildeling av offisiell addresse

Spesifikasjonen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		Signering – ansvarlig for registrering i GAB
Eiendom/ byggested	165	781				
	Adresse: Knøsesmauet 27				Postnr. 5011	Poststed Bergen

Etasje



Antall rom pr. boligenhet
Her registreres antall rom pr. boligenhet.
Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 m² eller større.
Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

Kjøkkenkode – følgende koder benyttes pr. bolig:
1. Kjøkken — Brukes på alle leiligheter med eget kjøkken. Tekjøkken regnes også med.
2. Ikke kjøkken — Koden benyttes ved hybel uten kjøkken.
3. Felleskjøkken — Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken.

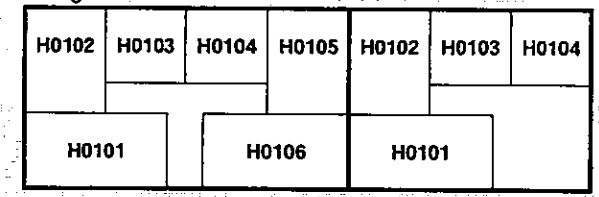
Antall bad og WC
Antall bad og WC registreres pr boligenhet.
Rom med dusj blir regnet som bad.

Etasjekode
Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert.
Feltet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetypene:

L02 = Andre loftsetasje
L01 = Første vanlige loftsetasje
H02 = Andre hovedetasje
H01 = Første hovedetasje
U01 = Øverste underetasje
U02 = Nest øverste underetasje
K01 = Øverste kjelleretasje
K02 = Nest øverste kjelleretasje

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bolignummer



Boligspesifikasjon

	Oppgang nr.	Bolignr. Etasje-kode	Bolignr. Løpenr.	Bruks-areal	Antall rom	Kjøkken-kode	Antall bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adresse-navnkode *)	Adressenavn	Adresse-nr.	Bokstav	Undernr. (kun matr.adr.) *)	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Feste-nr.	Seks-jonsnr.
Eksempel på én bolig	01	H01	01	100	5	1	1	2	1005	Skolegata	10	A		57	98		3
	01	H01	01	81	4	1	1	1		Knøsesmauet	27			165	781		
	01	H01	02	94	6	1	2	2		Knøsesmauet	27			4	//		

© NBR nr 5176-1 Juni-2001

*) FYLLES UT AV KOMMUNEN

E-11

KRAV TIL DOKUMENTASJON

Krav til dokumentasjon er gitt i "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", jfr. Kap. III, "Søknad", §§ 11-16, Kap. IV "Melding", §§ 20-23 og Kap. V "Kontroll", §§ 27-30.

For søknad om rammetillatelse vil følgende punkter være av vesentlig betydning:

1. Godkjenning av ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, herunder forslag til oppdeling i tiltaksklasser og fagområder, jfr forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett.
2. Oppgave over fordeling av prosjekteringsansvar og hvilke foretak dette gjelder.
3. Kontrollplan med omfang og kontroll som skal utføres for den videre prosjektering
4. Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven, herunder
   a. arealdisponering
   b. bruk
   c. grunnforhold, rasfare og miljøforhold, f.eks. radon, utendørsstøy, etc.
   d. tilknytning til offentlig veg og ledningsnett evt. via private anlegg og rettigheter til disse.
   e. arkitektonisk utforming, forhold til eventuelle kommunale retningslinjer for estetikk, forhold til nabobebyggelse, landskapstilpasning og vegetasjon, vist på tegninger av plan, snitt og fasader, perspektivtegninger, fotomontasjer e.l.
   f. situasjonsplan med inntegning av tiltakets beliggenhet i plan og høyde, evt. eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Opplysningene presenteres slik at de kan tilpasses offentlig kartverk.
5. Hvordan tiltaket skal oppfylle overordnede krav til tekniske rammebetingelser for å oppfylle plan- og bygningslovens krav til:
   a. konstruksjonssikkerhet
   b. bygningsteknisk brannvern, rømningsforhold
   c. energiøkonomisering og inneklima med støybegrensning
   d. tilgjenglighet, brukbarhet og sikkerhet i bruk
   e. bestandighet
   f. tekniske installasjoner
6. Gjenpart av nabovarsel eller skriftlig bekreftelse for at naboer og gjenboere ikke har innvendinger til planene.
7. Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter er av betydning for rammetillatelsen.

For melding etter pbl §§ 81 og 86a vil overnevnte pkt 4-7 gjøres gjeldende så langt det passer.

Enkle tiltak etter pbl § 95b skal være av en slik karakter at søknaden kan behandles i en omgang, dvs. avgjøres med igangsettingstillatelse. Søknaden må inneholde all relevant dokumentasjon etter §§ 14 og 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll.
Det må videre foreligge skriftlig samtykke fra naboer, tiltaket må være i samsvar med loven, forskriftene, og evt. planer og vedtekter. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet må ikke være nødvendig, eller avklart skriftlig på forhånd og vedlagt søknaden / meldingen.

Viktig: For større tiltak bør det vedlegges en kortfattet prosjektbeskrivelse.

STATUS

☐ Referatet er unntatt fra offentlighet inntil saken videreføres ved søknad / melding til byggesaksavdelingen.

☐ Det er informert om aktuelle rammeforutsetninger og saksgangen etter plan- og bygningslov med forskrifter

☐ Det er informert om krav til ansvarlig søker

☐ Forventet saksbehandlingstid

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferanse kun har karakter av gjensidig orientering og den gir ikke noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak mv vil f.eks. kunne føre til krav om endring av prosjektet og saksbehandlingen og forlenge saksbehandlingstiden.

Byggesaksavdelingen, dato 10.11.04 referent Gudrun Skaftesd.

~~Referat godkjent og mottatt~~, dato

tiltakshaver
Knut Rygg, Gudny Vikøren

Kopi til byggesaksavdelingen

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse etter pbl § 93a er kun ment å skulle avklare de offentlige forutsetninger for tiltaket slik disse fremgår av lov, forskrift, vedtekt og planbestemmelser, jfr. saksbehandlingsforskriftens § 9.

TILTAKSHAVER: Knut Rygg, Gudny Vikøren

HJEMMELSHAVER: — u —

EIENDOM: Gnr 165 Bnr 781 Snr

ADRESSE: Knøsesmauet 27

TILTAK: Utvendig/innvendig oppussing

DELTAKERE Tiltakshaver:	Kommunen:
Gudny Vikøren Knut Rygg Gro Haverstad	Gudrun Skaftesdal

Referatets rubikker fylles ut med ja eller nei, evt. X så langt det passer for tiltaket.

FREMLAGT MATERIELL

Søknad om forhåndskonferanse fra tiltakshaver med følgende dokumentasjon:

☐ Tiltakshaver opptrer på vegne av hjemmelshaver iht. fullmakt

☐ Beskrivelse / oppstilling over de tema som ønskes drøftet

☒ Kart 1:1000 og hvis hensiktsmessig 1:5000

☒ Beskrivelse

☐

☐

☐

PLANSTATUS

Eiendommen omfattes av følgende planer:

- [ ] Kommuneplanens arealdel (jfr. grønt atlas) viser:
- [X] Kommunedelplaner: Sentrum, Stadfestet byggegrense
- [X] Reguleringsplan: Nøstet, Vedtatt 10.12.01
- [ ] Bebyggelsesplan: Klosteret, spesialområde bevaring §25-6
- [ ] Andre planer / båndlagte areal (f.eks. verneverdige områder) / vedtak:
- [ ] Kopi av planer med bestemmelser utlevert
- [ ] Uregulert

Pågående planarbeid:

- [ ] Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området etter det Planavdelingen kjenner til
- [ ] Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området:

ØVRIGE REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

- [ ] Tiltaket antas å kreve konsekvensutredning, jfr. pbl § 33-3
- [ ] Tiltaket er i overenstemmelse med gjeldende plan, jfr. pbl § 31
- [ ] I strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkter:
  - [ ] Overskridelse av grense for bebyggelse / byggegrense
  - [ ] Maksimal grense for grad av utnytting / utnyttelsesgrad
  - [ ] Etasjetall / byggehøyde
  - [ ] Annen bruk av bygningen enn forutsatt i planen
  - [ ] Type bebyggelse
  - [ ] Avkjørsel
- [ ] Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende plan, og antas å kunne behandles som:
  - [ ] Dispensasjon, jfr. pbl § 7
  - [ ] Mindre vesentlig reguleringsendring, jfr. pbl § 28-1, nr. 2
  - [ ] Full reguleringsmessig behandling, jfr. pbl § 27-1
  - [ ]
- [ ] Saken må trolig legges frem for bygningsrådet / det faste utvalg for plansaker til avgjørelse

DELING

- [ ] Tiltaket forutsetter deling / sammenføyning av eiendommen(e)

ØVRIGE BYGGEREGLER

- [ ] Tiltaket synes å være i overenstemmelse med lov, forskrift og vedtekter og således ikke avhengig av dispensasjon
- [X] Tiltaket er avhengig av dispensasjon

Plan- og bygningsloven med vedtekt for Bergen på følgende punkter:

- [ ] Overskridelse av maksimal byggehøyde (pbl § 70.1)
- [X] Mindre avstand til nabogrense enn 4,0m. eller bygningens halve høyde (pbl § 70.2)
- [X] Uteareal (pbl § 69) Ingen uteplass fra før
- [ ]

Byggforskriftene på følgende punkter:

- [ ]

Vegloven (uregulert område)

- [ ] Mindre avstand til midtlinje av vei enn 15.0m (kommunal vei),15.0m (fylkesvei) 50.0m (riksvei) jfr. vegl. § 29
- [ ] Avkjørsel, jfr. vegl. § 40

- [X] Det må sannsynligvis innhentes uttalelser fra følgende:

☐ Planavdelingen	☐ VA-seksjonen	☐ Brannvesenet
☐ Arbeidstilsynet	☐ Vegkontoret	☐ Næringsm.ts./tek. hygiene
☐ Sivilforsvaret	☐ Havnevesenet	☐ TFBU
☐ Bydelsutvalget	☐ Landbrukskontoret	☐ Prosjekt og miljøkontoret
☒ Byantikvaren / antikvariske myndigheter		

- [X] Saken må trolig legges frem for ~~bygningsrådet / det fast utvalg for plansaker til avgjørelse~~ bygrådet i Samenslåing

ØVRIGE FORSKRIFT / VEDTEKTSKRAV

- [ ] Sikkerhet, helse, miljømessige forhold ved tiltaket (f.eks. radon)
- [ ] Utendørs støy (trafikk, fly, tekniske anlegg)
- [ ] Tilgjengelighet
- [ ] Rett til atkomst til offentlig vei
- [ ] Rett til tilknyting / fremføring / vedlikehold av private anlegg evt. for tilknytning til offentlig ledningsnett
- [ ] Utslippstillatelse (hvis ikke avløp tilknyttes offentlig ledningsnett)
- [ ] Bortledning av overvann (hvis ikke tilknyttes offentlig ledningsnett)
- [ ] Saken må trolig legges frem for bygningsrådet / det fast utvalg for plansaker til avgjørelse

TILTAKSKLASSER

- [ ] Tiltaket antas å komme i tiltaksklasse (Tiltaksklassen fastsettes fra fag til fag) 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐

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:
Knøsesmauet 27, 5011 Bergen
Gnr. 165, Bnr. 781, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260485

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Stine Larsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 87 988

E-post: stine.larsen@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.
