PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

STAVKIRKEVEGEN 8 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

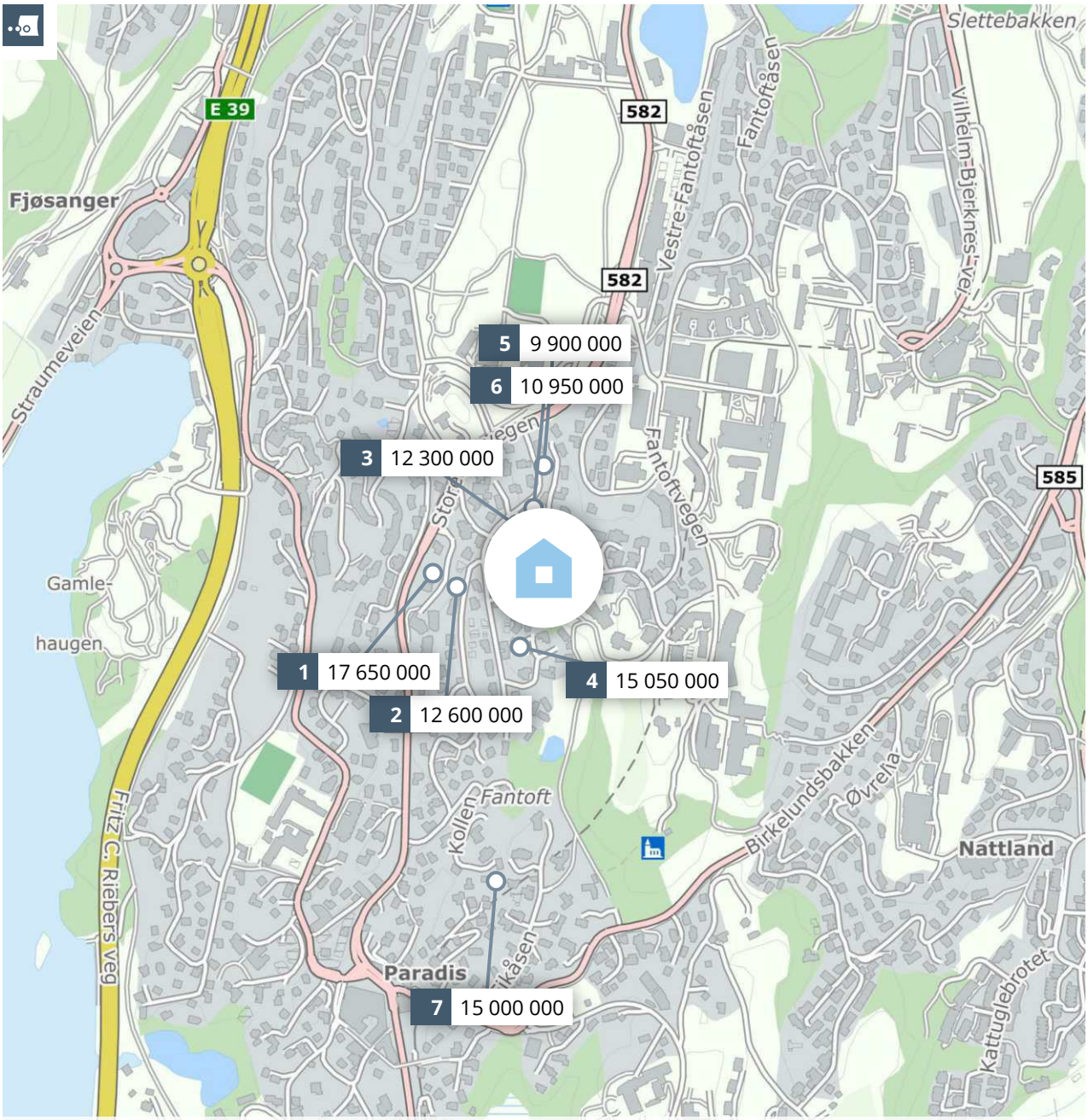
Bygningstegninger

Tinglyste erklæringer

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STAVKIRKEVEGEN 8 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 30.10.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Stavkirkevegen 8 C, 5231 PARADIS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 13 BNR 676 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS PARADIS

Verdivurdert til

11 000 000

-	11 000 000	38 869
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	283 m²	21 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storetveitvegen 144 297 m² 1950 1 439 m² 4 sov	11.05.2026	18 000 000	**17 650 000**	0	17 650 000	**59 428**
2	Brennhaugen 1 180 m² 1955 941 m² 5 sov	01.06.2026	12 950 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**70 000**
3	Stavkirkevegen 8 246 m² 1960 796 m² 4 sov	31.08.2026	11 900 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**50 000**
4	Stavkirkevegen 24 319 m² 1987 1 661 m² 5 sov	17.11.2025	14 500 000	**15 050 000**	0	15 050 000	**47 179**
5	Stavkirkevegen 4 206 m² 1955 1 095 m² 5 sov	01.10.2026	10 990 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**48 058**
6	Stavkirkevegen 6 A 250 m² 1954 707 m² 4 sov	28.10.2026	11 490 000	**10 950 000**	0	10 950 000	**43 800**
7	Kollen 15 218 m² 1955 1 031 m² 4 sov	06.06.2026	12 990 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**68 807**

Boligen vurderes å være verdt mellom 10 000 000,- og 12 000 000,-.

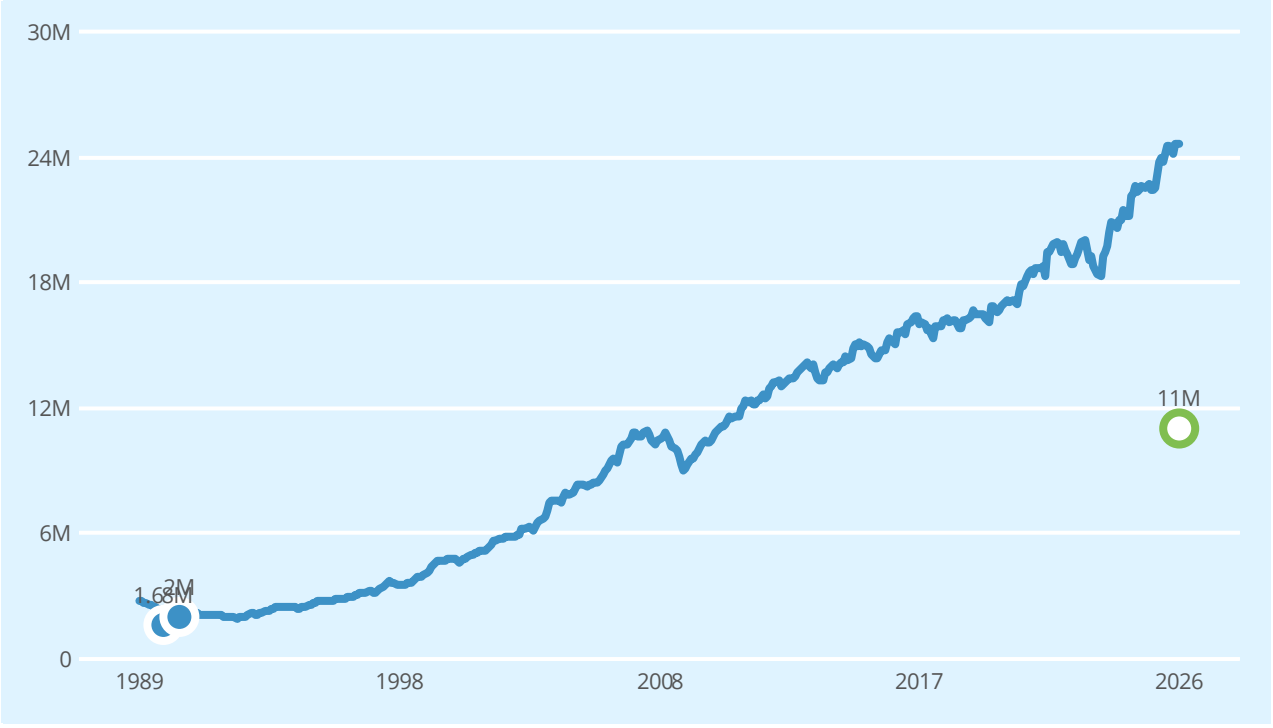
Enebolig med meget god beliggenhet i et attraktivt villastrøk på Storetveit. Området er populært grunnet tilbaketrukket beliggenhet i et meget barnevennlige område, samtidig som det er kort vei til barnehage, skole, butikker, fine turområder, kollektivtilbud og kun rundt 10 minutter til Bergen sentrum. Boligen ligger høyt og fritt i fremste rekke på et høydedrag, noe som sikrer fin utsikt og skjermet beliggenhet uten innsyn. Som innerste bolig i en blindgate nyter du også meget fredelige omgivelser som kan nytes til det fulle i den store hagen. Eiendommen har også svært gode solforhold med sol fra tidlig om morgenen ved inngangspartiet, mens hagen i front av boligen har sol til langt på kveld. I første etasje finner du entré/hall, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, soverom og bad. I andre etasje er det 4 soverom, bad og toalettrom. I underetasjen er det kjellerstue, vaskekjeller og bod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.2014		05.06.2014	-	850 000	-	850 000	2
16.10.1990		16.10.1990	-	2 000 000	-	2 000 000	
02.03.1990		02.03.1990	-	1 675 000	-	1 675 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Forrige omsetning var skifteoppgjør og ikke markedssalg.

Eneboliger til salgs i PARADIS grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

13.6M
13.2M
12.8M
12 490 000 Prisantydning i snitt
12.0M
11.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Eneboliger solgt i PARADIS grunnkrets siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

12 454 000 Prisantydning i snitt
12 439 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 968 PARADIS grunnkrets i snitt siste 12 mnd
44 783 Fana bydel i snitt siste 12 mnd
38 869 Stavkirkevegen 8 C
Totalpris 11 000 000

Stavkirkevegen 8 C
5231 PARADIS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1958
Hovedbygg BRA:	283 m^2
Hovedbygg BRA-i:	283 m^2
Sum alle bygg BRA:	304 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	283 m^2
Rapportdato:	23.10.2026 (Gyldig til 23.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	12	10	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Stavkirkevegen 8 C
5231 Paradis

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen (TG 3) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- svertesopp / muggsopp (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)
Terrengforhold	- flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3) - takvann ledes ikke bort fra boligen (TG 2)
Krypkjeller	- begrenset lufting / ventilering (TG 2) - stedvis provisorisk understøttelse av bjelkelag (TG 2) - terrenget faller inn mot grunnmuren (TG 3) - målt kritiske fuktverdier i bjelkelaget (TG 3)
Yttervegg og fasade	- slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2) - misfarging på overflater (maling, puss eller panel) (TG 2) - manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - manglende beslag/vannbord (TG 2) - uttørkede kittfalser og malingsavskalling (TG 2) - punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - skader med redusert funksjon/levetid (TG 3) - åpninger/sprekker i omramming/innsetningsdetaljer (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- skader i konstruksjonen. (TG 3)
Våtrom: Bad 1.etg	- alder, samt tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. (TG 3)
Våtrom: Bad 2.etg	- alder, samt tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. (TG 3)
Våtrom: Vaskekjeller	- alder, samt tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- skader på overflater (TG 2) - omfattende riss og markerte sprekkdannelser (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen (TG 2) - redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2) - fuktmerker på innvendige overflater (TG 2) - tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet (TG 2)
Taktekking	- enkelte takstein er skadet (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Skorstein over tak	- skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger (TG 2) - riss eller sprekker i skorsteinen (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- manglende produktdokumentasjon for ildsted, eller udokumenterte endringer på anlegget (TG 2) - riss / sprekker i overflater på skorsteinen (TG 2) - avskalling på skorstein (TG 2) - fukt / sotskjolder på skorstein (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	
Kjøkken - Avtrekk	- tg 2 settes pga alder. (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - korrosjon eller slitasje på stoppekranen (TG 2) - vannrør uten tilstrekkelig isolasjon i områder med frostrisiko (TG 2) - synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter (TG 2)
Ventilasjon	- rom mangler avtrekk (TG 2) - det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) - redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	19.10.2026	Rapportdato:	23.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Randi Sylvia Børs**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Enkelte bygningsdeler og installasjoner har en begrenset funksjonstid, selv når de er riktig utført og ser ut til å fungere. Dette gjelder særlig skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres ved en visuell undersøkelse, for eksempel vanntett sjikt i våtrom, rør, drenering, undertak og tekking.
Den tekniske tilstandsanalysen følger NS 3600:2025. Standarden har egne alderskriterier for slike bygningsdeler (Tillegg C, «Aldersvurdering»). Kriteriene bygger på erfaringsbasert funksjonstid. De angir når bygningsdelen har nådd en alder der fremtidig funksjon må regnes som usikker.

Når en bygningsdel har passert alderskriteriet, settes tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunnlag av usikker fremtidig funksjon. Dette betyr ikke at det er påvist feil, skade eller lekkasje. Det betyr at bygningsdelen er i en alder der risikoen for svikt øker, og at det må påregnes vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting i årene fremover. Hvor lenge bygningsdelen faktisk vil fungere, avhenger blant annet av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. Det kan derfor ikke fastslås ved en visuell undersøkelse.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Stavkirkevegen 8 C, 5231 Paradis**		
Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **13**	Bruksnr: **676**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1958**
Boligtype:	**Enebolig**		

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser, eldre tregulv, parkett og teppegulv.
Vegger: Fliser, panel, tapet og malte overflater.
Tak: Panel og malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
Det ble gjort en del oppgraderinger tidlig på 1990-tallet, etter dette er det kun gjort noe vedlikehold.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilajson.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje med lader til elbil.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1958 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Boligen har bygningsdeler som trenger oppgraderinger/utbedringer.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	283	283	0	0	10
Garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	**304**	**283**	**21**	**0**	**10**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**98**	**98** Trapperom (2,5m2). Gang (10,2m2). Toalettrom (5,2 m2). Soverom 1 (12,3m2). Soverom 2 (11,9m2). Soverom 3 (brukt som kontor idag) (14,4m2). Mellomgang (3,5m2). Soverom 4 (26m2). Bad (7,5m2).	**0**	**-**	**-**
1. etasje	**125**	**125** Entre/hall/trapp (20,9m2). Kjøkken (17,5m2). Grovkjøkken (7m2). Spisestue (18m2). Stue (36,6m2). Trapperom (2,1m2). Bad (5,1m2). Soverom (brukt som kontor idag) (14,8m2). Takhøyde i stue målt til 2,47m.	**0**	**-**	**10**
Kjeller	**60**	**60** Trapperom/gang (6,2m2). Bod (5,4m2). Kjellerstue (33,7m2). Vaskekjeller (11,7m2). Takhøyde i kjellerstue målt til 2,17m.	**0**	**-**	**-**
Totalt m²	**283**	**283**	**0**	**0**	**10**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	**21**	**0**	**21** Garasje (21m2).	**-**	**-**
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Takhøyde i kjellerstue målt til 2,17m.

Kjellerstue har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom.

Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

Soverom og kjellerstue har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverket har en høyde på under 90 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

Det er målt lysåpninger i rekkverk som overstiger 10 cm. Dette vurderes som et sikkerhetsavvik, særlig med tanke på barns sikkerhet. Tiltak anbefales.

Det anmerkes at det ikke er etablert håndløper på begge sider i trapp iht krav. Tiltak anbefales.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på deler av takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Skader på overflater
- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført i 1958 og har grunnmur med underetasje. Ved befaringen ble det registrert skader på grunnmurens overflater, herunder malingsavskalling og innvendige saltutslag. Videre er det registrert omfattende riss og markerte sprekkdannelser i grunnmuren.

Sprekkene kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, men årsak og omfang er ikke nærmere avklart. Saltutslag og malingsavskalling indikerer samtidig fuktpåvirkning i grunnmuren.

Dersom sprekkene skyldes aktive bevegelser som fortsetter, kan dette medføre ytterligere skadeutvikling og behov for mer omfattende utbedringer. Det anbefales å gjenpusse sprekkene for å kunne overvåke eventuell videre utvikling og avdekke bevegelser i konstruksjonen over tid. Ved tegn til nye sprekker eller økt sprekkdannelse bør behovet for ytterligere undersøkelser av konstruksjonens stabilitet vurderes.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av registrerte sprekker, overflateskader og tegn til fuktpåvirkning.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er ukjent om det er foretatt endringer etter opprinnelig byggeår. Byggeåret er derfor lagt til grunn for vurderingen.

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-3**

Boligen er oppført i 1958 og har vegger og rom under terreng. Det er ikke kjent om det er utført endringer i drenering eller utvendig fuktsikring etter byggeår.

Ved befaringen er det registrert forhøyede og stedvis kritiske fuktverdier i vegg/gulv. Videre er det observert punktvis avflassing og salt-/kalkutslag på innvendige overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng. Det er også påvist fukt- og vanninntrengning som tyder på svikt i eksisterende fuktsikring. Dreneringen har nådd en alder som medfører betydelig usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og levetid. Det er videre registrert at ventiler til kjelleren ligger under terreng, noe som kan medføre risiko for vanninntrengning gjennom ventilåpningene ved overvann eller vannansamling langs grunnmuren.

Samlet vurderes forholdene som alvorlige, med økt risiko for videre fuktinntrengning, nedbrytning av materialer og fuktrelaterte følgeskader i konstruksjoner under terreng.

Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt på bakgrunn av påvist fukt- og vanninntrengning, kritiske fuktverdier og indikasjoner på svikt i fuktsikringen.

Det anbefales å undersøke årsak og omfang av fuktinntrengningen nærmere og utbedre drenering og utvendig fuktsikring. Ventilåpningene til kjelleren bør også sikres mot vanninntrengning, samtidig som nødvendig ventilasjon opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fukt- og følgeskader. Kostnader til omfattende utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Oppgitt kostnadsestimat er et grovt anslag basert på visuell befaring og uten nærmere undersøkelser eller detaljprosjektering. Estimatet er forbundet med betydelig usikkerhet, spesielt der konstruksjoner ikke er åpnet eller fullt tilgjengelige. Endelig kostnad kan avvike vesentlig fra angitt nivå.

6.4 Rom under terreng TG-3

Type rom under terreng **Delvis innredet**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? **Ja**

Det ble brukt eksisterende åpning mot terreng i kjellerstue.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 21 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Registrerte avvik

- Svertesopp / muggsopp
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-3**

Det er registrert fuktmerker, salt-/kalkutslag og sprekker på eksponerte murflater i kjelleren. Forholdene indikerer fuktpåvirkning gjennom grunnmuren og kan ha sammenheng med aldrende eller sviktende utvendig fuktsikring og drenering.

Forhøyet fuktinnhold i konstruksjoner kan over tid gi grunnlag for utvikling av muggsopp og råteskader i fuktfølsomme materialer, samt bidra til nedbrytning og redusert levetid på berørte bygningsdeler. Da kjelleren er utført som grovkjeller med eksponerte murflater, er slike symptomer ikke uvanlige, særlig ved eldre konstruksjoner med begrenset fuktsikring.

Den registrerte fuktpåvirkningen medfører at kjelleren har begrenset egnethet for fuktfølsom lagring og annen bruk som stiller krav til et tørt innemiljø.

Det anbefales å følge opp fuktpåvirkningen og utbedre årsaken for å begrense videre skadeutvikling. Nærmere beskrivelse av årsak, anbefalte tiltak og kostnadsvurdering fremgår av bygningsdelene Fuktsikring og drenering og grunnmur. Forholdene omtalt i dette punktet må ses i sammenheng med vurderingene under «Drenering».

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Årsak til fuktforhold er ikke fullt ut avklart. Kostnadsestimatet er derfor usikkert og kan avvike når årsak og omfang kartlegges nærmere.

Ved tiltak i rom under terreng må det påregnes at skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring. Endelig omfang vil først kunne avklares ved åpning av konstruksjoner.

6.5 Terrengforhold TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Registrerte avvik

- Flatt terreng / fall inn mot boligen
- Takvann ledes ikke bort fra boligen

Oppsummering	TG-3

Terrenget rundt boligen er stedvis flatt, med fall inn mot grunnmuren. Gress og jord ligger helt inntil bygningen, og takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra boligen.

Terrengfall inn mot bygningen medfører at overflatevann ledes mot grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på konstruksjoner under terreng. Forholdene vurderes som en mulig medvirkende årsak til den økte fuktbelastningen i kjellerkonstruksjonene.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for vannansamling inntil grunnmuren og påfølgende fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, der dette er praktisk mulig. Takvann bør ledes kontrollert bort fra grunnmuren ved hjelp av egnede nedløp og utkast. Tiltakene bør ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring for å redusere fuktbelastningen på kjellerkonstruksjonene.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.6 Krypkjeller TG-3

Type krypkjeller	Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Begrenset lufting / ventilering
- Stedvis provisorisk understøttelse av bjelkelag
- Terrenget faller inn mot grunnmuren
- Målt kritiske fuktverdier i bjelkelaget

Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering TG-3

Krypkjelleren er tilgjengelig for både innvendig og utvendig inspeksjon. Det er registrert flere avvik som samlet medfører økt risiko for fukt- og konstruksjonsskader. Krypkjellere regnes generelt som risikokonstruksjoner på grunn av begrensede uttørkingsforhold og risiko for fuktansamling.

Terrenget faller inn mot grunnmuren, noe som medfører at overflatevann ledes mot og under bygningen. Dette øker fuktbelastningen på krypkjelleren og de tilhørende konstruksjonene. Det er målt kritiske fuktverdier i bjelkelaget, noe som indikerer betydelig fuktpåvirkning og gir økt risiko for utvikling av muggsopp og råteskader. Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av trevirket og redusert bæreevne.

Ventileringen av krypkjelleren fremstår som begrenset, noe som kan medføre opphopning av fuktig luft og redusert uttørking av konstruksjonene. Videre er bjelkelaget stedvis understøttet med provisoriske løsninger, noe som gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens stabilitet og bæreevne.

På bakgrunn av de registrerte forholdene kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt-, sopp- eller råteskader utover det som er avdekket ved undersøkelsen.

Det anbefales å utbedre terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen, samt å undersøke og forbedre ventileringen av krypkjelleren. Bjelkelaget bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare skadeomfang og vurdere behovet for permanente, dimensjonerte understøttelser. Det anbefales også nærmere undersøkelser av trevirket med tanke på fukt-, sopp- og råteskader. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å begrense videre skadeutvikling og ivareta konstruksjonens stabilitet.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.7 Yttervegg og fasade TG-3

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Slitasje i overflatebehandlingen
- Stedvis råteskader i kledning
- Misfarging på overflater (maling, puss eller panel)
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen

Oppsummering TG-3

Fasaden består av stående og liggende trekledning. Det er registrert stedvis råteskader i kledningen, slitasje og avskalling i overflatebehandlingen samt misfarging på flere flater. Videre er det registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen og begrenset lufting bak kledningen. Dette reduserer muligheten for uttørking av fukt og øker risikoen for videre nedbrytning av kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Deler av kledningen er såpass skadet at utskifting må påregnes. Ved utbedring anbefales det å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle fukt- og råteskader, da skjulte følgeskader ikke kan utelukkes. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen og musetetting i nedkant, uten at nødvendig ventilering hindres.

Innvendig er det registrert flere sprekker i tapet samt buling i veggplater ved entrédøren. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i de aktuelle områdene på befaringsdagen. Årsaken til sprekkene og bulingen er imidlertid ikke avklart, og forholdene bør undersøkes nærmere for å utelukke eventuell fuktpåvirkning eller bevegelser i konstruksjonen.

Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre nedbrytning av fasaden og fuktrelaterte følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å skifte ut skadet kledning, utbedre overflatebehandlingen og sikre tilfredsstillende lufting og musetetting. De innvendige avvikene bør følges opp og undersøkes nærmere ved tegn til videre utvikling.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Oppgitt kostnadsnivå må anses som veiledende da endelig skadeomfang og nødvendige tiltak først kan avklares etter nærmere undersøkelser og eventuell åpning av konstruksjoner.

6.8 Vinduer og dører TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Beskrivelse

Eldre ytterdør i trevirke.
Kjellerdør med glassfelt, med enkelt glass.
Vinduer og balkongdør med koblet glass, og med blyinnfattet glass.
Vindu og balkongdørerer med isolerglass.

Enkelte fra byggeår
Flere med ukjent alder
Enkelte vindu fra 2007-2021

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Manglende beslag/vannbord
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Punktert glass (3 stk eller mindre)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Skader med redusert funksjon/levetid
- Åpninger/sprekker i omramming/innsetningsdetaljer

Oppsummering	TG-3

Boligen har vinduer og dører av ulik alder, fra opprinnelig byggeår til perioden 2007–2021. Det er benyttet flere ulike glasstyper, herunder koblet glass, blyinnfattet glass, enkeltglass og isolerglass.

Det er registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling, uttørkede kittfalser med malingsavskalling, manglende beslag/vannbord samt punkterte isolerglass. Isolerglassruter som er eldre enn 35 år, har usikker gjenværende brukstid. Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne som følge av svikt i forseglingen mellom glasslagene, noe som kan medføre økt varmetap og synlig dugg mellom rutene. Videre er det registrert harde og uttørkede pakninger med redusert tetningsfunksjon.

Flere vinduer og ytterdører har behov for smøring og justering for å sikre tilfredsstillende betjening. Det er også registrert skader, åpninger og sprekker i omramming og innsetningsdetaljer. Mangelfulle beslag og svakheter i den utvendige tettingen kan føre til at vann trenger inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg, med risiko for fuktskader og nedbrytning av tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å utbedre åpninger og sprekker rundt vinduer og dører, etablere manglende beslag og vannbord samt utføre nødvendig vedlikehold av karmer, kittfalser og pakninger. Vinduer og dører bør smøres og justeres etter behov. Utskifting av punkterte isolerglass og eldre vinduer og dører må påregnes over tid for å opprettholde funksjon, redusere varmetap og bedre brukervennligheten. Ved utbedring bør tilstøtende veggkonstruksjoner kontrolleres for eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-3

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom/kontor i 1.etg på ca 9,7m2.
Rekkverk i stål og dekket i betong.

Registrerte avvik

- Skader i konstruksjonen.

Oppsummering TG-3

Balkongen er ca. 9,7 m² og har utgang fra soverom/kontor. Den er utført med betongdekke og rekkverk i stål.

Det er registrert riss og sprekker i overflaten på betongdekket, utilstrekkelig fall og manglende overløp. På undersiden av dekket er det registrert betongskader med stedvis avskalling og synlig armering med rustsprengning. Funnene indikerer nedbrytning av betongen og korrosjon i armeringen.

Mangelfullt fall medfører at vann blir stående på dekket fremfor å ledes effektivt bort. I kombinasjon med riss, sprekker og skader i betongen øker dette risikoen for vanninntrengning og videre nedbrytning av betong og armering. Skadeutviklingen kan over tid redusere konstruksjonens bestandighet og bæreevne.

Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt på bakgrunn av omfattende betongskader, synlig korrodert armering og mangelfull vannavrenning.

Det anbefales nærmere undersøkelser av betongdekket og armeringen for å avklare skadeomfang og vurdere konstruksjonens tilstand. Nødvendige utbedringer bør omfatte reparasjon av skadet betong og korrodert armering, samt etablering av tilfredsstillende fall og overløp. Inntil skadeomfanget er avklart, bør det tas høyde for at det kan være behov for mer omfattende reparasjoner enn det som er synlig ved befaringen.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft), Kaldt loft (uinnredet), Innredet loft**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Deler av takkonstruksjonen er lukket, slik at taksperrer, undertak og lignende ikke er synlig for kontroll.

Registrerte avvik

- Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen
- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen
- Fuktmerker på innvendige overflater
- Tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet

Oppsummering TG-2

Takkonstruksjonen er fra byggeåret 1958 og består dels av skråtak med lukket konstruksjon uten loft, dels av kaldt, uinnredet loft og dels av innredet loft. Deler av konstruksjonen er lukket, slik at taksperrer, undertak og øvrige underliggende konstruksjoner ikke var tilgjengelige for kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Det er registrert redusert og stedvis begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering kan redusere uttørkingen av fukt og medføre økt risiko for kondens, mugg- og råteskader i lofts- og takkonstruksjonen over tid.

Videre er det observert fuktmerker på innvendige overflater samt tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen og på loftet. Det ble ikke målt skadelige fuktverdier på befaringsdagen, men registrerte fuktmerker kan indikere tidligere eller periodevis fuktpåvirkning, eksempelvis ved spesielle værbelastninger eller store nedbørsmengder. Årsaken til fuktmerkene er ikke nærmere avklart.

Det anbefales å følge opp fuktmerkene og kontrollere takkonstruksjonen jevnlig for tegn til ytterligere fuktpåvirkning. Luftingen bør undersøkes nærmere og utbedres dersom den ikke er tilfredsstillende. Det anbefales også ytterligere undersøkelser av de lukkede og utilgjengelige delene av konstruksjonen for å avklare tilstanden og eventuelle skjulte skader. Dersom forholdene ikke følges opp, er det risiko for videre fuktskader og nedbrytning av trevirket over tid.

6.11 Taktekking TG-2

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales en undersøkelse av taket utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det var ikke tilrettelagt for adkomst til tak på befaringsdagen, og taktekkingen ble derfor kontrollert fra bakkenivå, noe som gir en begrenset kontroll.

Registrerte avvik

- Enkelte takstein er skadet
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Taket er tekket med takstein. På befaringsdagen ble taket kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var tilrettelagt for sikker adkomst til taket. Vurderingen er derfor begrenset, og skader eller avvik som ikke er synlige fra bakkenivå, kan forekomme.

Det ble observert enkelte skadde takstein. Tekkingen har også nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Skadde takstein og aldrende tekking gir økt risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i undertak og øvrige underliggende konstruksjoner.

Det anbefales en nærmere undersøkelse av taktekkingen utført av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Skadde takstein bør skiftes ut, og tekkingen bør kontrolleres for øvrige skader og svakheter. Behovet for ytterligere utbedringer eller utskifting av taktekkingen bør vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

6.12 Skorstein over tak TG-2

Inspisert fra	**Fra bakken**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger
- Riss eller sprekker i skorsteinen

Oppsummering **TG-2**

Skorsteinen over tak er en eldre teglsteinspipe.

Den er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å observere fra taket eller stige.
Vurderingen er derfor begrenset, og det kan foreligge skader som ikke er fanget opp fra bakken. Det er registrert skader og forvitring i puss/fuger samt riss og sprekker, og skorsteinen fremstår med høy slitasje.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan det over tid gi ytterligere forvitring og svekket tilstand på skorsteinen. En nærmere undersøkelse av skorstein og tak bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Type pipe	**Teglsteinspipe**

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Manglende produktdokumentasjon for ildsted, eller udokumenterte endringer på anlegget
- Riss / sprekker i overflater på skorsteinen
- Avskalling på skorstein
- Fukt / sotskjolder på skorstein

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret med tilhørende ildsted. Det er registrert riss og sprekker i overflaten på skorsteinen, avskalling samt fukt- og sotskjolder.
Videre mangler produktdokumentasjon for ildstedet, og det er foretatt endringer på anlegget hvor både tidspunkt og utførende er ukjent.
Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år.
Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2.
Dersom forholdene ikke følges opp, kan avvikene innebære risiko knyttet til tetthet og brannsikkerhet, og det anbefales kontroll og vurdering av fagkyndig/feiervesen.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Fra 90-tallet**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate med støpt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.

Opplegg for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate med støpt vask, og er med integrert stekeovn og keramisk platetopp.

Innredningen antas å stamme fra endringer utført på 1990-tallet av ukjent utførende, og det er lagt opp for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er registrert enkelte overflateskader og bruksslitasje på fronter og benkeplate, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av slitasje, overflateskader og alder.
Slitasje og skader medfører redusert funksjon og levetid samt økt behov for vedlikehold.

Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes reparasjon eller utskifting av deler av innredningen, herunder bevegelige komponenter som hengsler og skinner.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- tg 2 settes pga alder.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk som fungerte ved enkel funksjonstest.
Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av alder.
Eldre avtrekksløsninger har normalt redusert gjenværende levetid, og utskifting må påregnes på sikt.

6.15 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent, antatt på 90-tallet**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men på ukjent tidspunkt.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Avløpsanlegget består av rør i både plast og støpejern. Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, antatt på 1990-tallet, men tidspunkt og utførende er ukjent.

Kontrollen er begrenset til synlige deler av de innvendige avløpsrørene og avsluttes ved gulv- og veggjennomføringer. Deler av anlegget, herunder støpejernsrør fra byggeåret 1958, har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

Eldre avløpsrør av støpejern er utsatt for innvendig korrosjon og slitasje, noe som over tid kan føre til redusert kapasitet, brudd eller lekkasjer. Det må derfor påregnes behov for utskifting av eldre rørdeler på sikt. Jevnlig oppfølging av synlige rørføringer og koblinger anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer eller andre avvik. Avløpsrør bør oppgraderes i forbindelse med oppgradering av bad. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Stikkledninger for vann og avløp mellom boligen og offentlig eller privat ledningsnett er ikke kontrollert, da disse ligger i grunnen og ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilstanden til disse ledningene er derfor ikke vurdert.

6.16 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekran er plassert i kjeller	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent, antatt på 90-tallet.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men på ukjent tidspunkt.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Korrosjon eller slitasje på stoppekranen
- Vannrør uten tilstrekkelig isolasjon i områder med frostrisiko
- Synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør

Oppsummering **TG-2**

Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Hovedstoppekranen er lokalisert i kjeller og er funksjonstestet. Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, antatt på 1990-tallet, men tidspunkt og utførende er ukjent.

Kontrollen er begrenset til synlige deler av de innvendige vannledningene og avsluttes ved gulv- og veggjennomføringer. Stikkledninger mellom boligen og offentlig ledningsnett er ikke kontrollert.

Det er registrert at kobberrørene har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Videre er det registrert tegn til korrosjon/slitasje på hovedstoppekranen, manglende isolasjon på rør i områder med frostrisiko samt synlig kondens og drypp fra kaldtvannsrør.

De registrerte forholdene medfører økt risiko for korrosjon, frostskader og lekkasjer. Kondens og drypp fra kaldtvannsrør bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken og behovet for tiltak. Hovedstoppekranen bør kontrolleres nærmere og eventuelt vedlikeholdes eller skiftes dersom funksjonen er redusert. Vannrør i utsatte områder bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av alder og registrerte avvik. Det anbefales jevnlig visuell kontroll av synlige rørføringer, særlig ved skjøter, koblinger og overganger, for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig stadium. Utskifting av eldre rørdeler må påregnes over tid og anbefales å skiftes ut ved oppgradering av bad. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.17 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i 2.etg ved trapp inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 18 kurser (skrusikringer).

Sikringsskap i bod i kjeller inneholder:
- 5 kurser

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? **Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? **Ja**

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende:

2005:
- installering av utelamper ved innkjørsel.

2019:
- Rep. av lys i ventilator på kjøkken.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.
Det mangler samsvarserklæring på store deler av anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser? **Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? **Ja**

Det er observert tegn på varmgang (termiske skader) i det elektriske anlegget. Dette kan indikere overbelastning, dårlig kontakt eller feil ved installasjonen.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er eldre elanlegg og er fordelt på et sikringsskap med skrusikringer i 2. etasje og et mindre skap i kjeller.

Det foreligger kun samsvarserklæring for enkelte mindre arbeider utført i 2005 og 2019, mens store deler av anlegget, herunder det opprinnelige, mangler dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Det er registrert tegn til varmgang (termiske skader) i anlegget, blant annet sot ved koblingsdekselet til varmtvannsberederen, noe som kan indikere overbelastning, dårlig kontakt eller feil ved installasjonen.

Videre er det observert kabelinnføringer og hull i inntak eller sikringsskap som ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.

Manglende dokumentasjon samt tegn til varmgang øker risikoen for feil og brann, og anlegget bør derfor kontrolleres og utbedres av autorisert elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**287**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Når ble arbeidet utført?	**1983**

Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bod under trapp.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Varmtvannsbereder på 287 liter er plassert i bod under trapp og ble ifølge opplysningene montert i 1983 av ukjent utførende.

Berederen har med dette nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder.

Det er registrert tegn til sot ved koblingsdekselet, noe som utgjør en risiko for de elektriske komponentene og bør undersøkes nærmere.

Det er etablert lekkasjesikring med rør fra sikkerhetsventil til vaskekjeller, men det anbefales å montere automatisk vannstoppeventil ved berederen.
Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for driftsstans og vannlekkasje med påfølgende fukt- og følgeskader.

6.19 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-2

Registrerte avvik

- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter

Oppsummering TG-2

Eier har opplyst at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

På befaringsdagen ble det registrert spor etter gnagere i form av ekskrementer og/eller inntrekksvei. Omfanget er ukjent. Dersom forholdet ikke følges opp, kan aktivitet av skadedyr medføre skader på konstruksjoner og materialer over tid. Videre undersøkelse av skadedyrkontrollør anbefales.

6.20 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Rom mangler avtrekk
- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører
- Redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget

Oppsummering **TG-2**

Boligen er fra 1958 og ventileres med naturlig ventilasjon, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår.

Det er registrert at enkelte rom mangler avtrekk, at det mangler tilluftsspalter ved dører, og at ventilasjonen har redusert eller manglende funksjon.
Det anmerkes svertesopp og kondensmerker i vinduskarmer som i hovedsak vurderes å skyldes utilstrekkelig ventilering.
Mangelfull ventilasjon kan over tid gi forhøyet fuktbelastning og økt risiko for muggvekst og fuktskader dersom forholdene ikke utbedres.

Det ble registrert firkantete ventilasjonskanaler av grå eternitt, antatt med asbest.
Det bør hentes inn et asbestsaneringsfirma som har dokumentert kompetanse for ytterligere kontroll.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

6.21 Våtrom: Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Flislagt bad fra 1990-tallet.

Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Inneholder:
- Servant.
- Dusj.
- Toalett.

Registrerte avvik

- Alder, samt tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Oppsummering	TG-3

Badet er et flislagt våtrom fra 1990-tallet med servant, dusj og toalett. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes å ha overskredet forventet brukstid, med økt risiko for svikt og påfølgende fuktskader.

Det er ikke registrert synlig membran i sluket eller rundt rørgjennomføringer i gulvet. Gulvskinnen danner en barriere for vannets frie avrenning mot sluket. Videre er det registrert svakt fall mot sluk, riss og sprekker i flisfuger samt vindu plassert i våtsone. Rommet har kun naturlig avtrekk, noe som gir begrenset ventilasjonskapasitet og gjør luftutskiftingen avhengig av vind- og temperaturforhold.

De registrerte avvikene medfører redusert funksjon og økt risiko for at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner. Som følge av tettesjiktets alder og usikkerhet knyttet til utførelsen kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt- eller følgeskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig ved befaring.

Det anbefales totalrehabilitering av våtrommet, inkludert fornyelse av tettesjikt, sluk og overflater, samt kontroll og eventuell utbedring av underliggende konstruksjoner. Ved rehabilitering bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluk, sikre løsninger ved rørgjennomføringer og vindu i våtsone samt mekanisk avtrekk. Inntil rehabilitering er gjennomført, bør vannbelastningen begrenses for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og nedbrytning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.22 Våtrom: Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Bad fra 1990-tallet med flislagte overflater.

Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Registrerte avvik

- Alder, samt tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Oppsummering	TG-3

Badet er fra 1990-tallet og har flislagte overflater. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes å ha overskredet forventet brukstid, med økt risiko for svikt og påfølgende fuktskader.

Det er registrert flere avvik ved våtrommet. Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone, og sluket er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet dusjkabinett. Videre er det registrert fast avløpsrør gjennom etasjeskillet uten sluk under badekar. Løsningen gir begrenset sikkerhet mot vannlekkasjer og bør vurderes nærmere. Det er også registrert utilstrekkelig fall mot sluk, riss og sprekker i flisfuger samt stedvis misfarging av fuger i dusjsonen.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vil være avhengig av vindforhold og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft, og kapasiteten kan derfor være begrenset. Dette kan medføre redusert fukttransport ut av rommet etter dusjing og annen vannbruk.

Kombinasjonen av et eldre tettesjikt og flere registrerte avvik medfører økt risiko for vannlekkasjer, fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Tilstanden bak flisene og membranens faktiske funksjon kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

På bakgrunn av tettesjiktets alder og omfanget av registrerte avvik anbefales totalrehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering bør det etableres nytt tettesjikt, tilfredsstillende fall og slukløsning, dokumentert tetting rundt rørgjennomføringer samt mekanisk avtrekk. Inntil rehabilitering gjennomføres, bør vannbelastningen begrenses, og rommet bør følges opp med tanke på tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.23 Våtrom: Vaskekjeller

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Vaskekjeller med malte overflater.

Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Registrerte avvik

- Alder, samt tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Oppsummering TG-3

vaskekjeller med malte overflater. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes å ha overskredet forventet brukstid, med økt risiko for svikt og påfølgende fuktskader.

Det er registrert betydelig slitasje på overflatene samt saltutslag på veggene. Saltutslagene kan indikere fukttransport gjennom konstruksjonen. Rommet har kun naturlig avtrekk, og ventilasjonseffekten vil derfor være avhengig av vindforhold og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Dette kan gi begrenset luftutskifting og redusert uttørking av fukt.

Samlet vurderes rommet å ha vesentlige avvik knyttet til tettesjikt, overflater og ventilasjon. På grunn av tettesjiktets alder og de registrerte forholdene er det økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, med fare for videre nedbrytning og utvikling av mugg- og råteskader. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart, og skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring.

Det anbefales totalrehabilitering av rommet med fornyelse av tettesjikt, sluk og overflater. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for fukt- og følgeskader i forbindelse med arbeidene. Det bør også etableres tilfredsstillende ventilasjon, fortrinnsvis mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260550
Addresse	Stavkirkevegen 8 C		
Postnr.	5231	Sted	PARADIS
Selgers navn	Randi Sylvia Børs		

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?

1990

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

36

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

68634032

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fana Blikk skiftet takstein etter en vinterstorm i februar 2015Skiftet også diverse takhetter i 2011

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:

Faktura fra Fana Blikk for skifte av takstein og skifte av annet på tak.

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

Beskrivelse:

Ingen lekkasjer, men vinduene er eldre og det trekker fra enkelte vinduer.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Forrige eier la varmekabler i kjellergulv og innredet kjeller før vi kjøpte i 1990.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny garasjeport levert av CarBo AS ca 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Fakturakopi

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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 24.10.2026

Signert av *Randi Sylvia Børs*

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

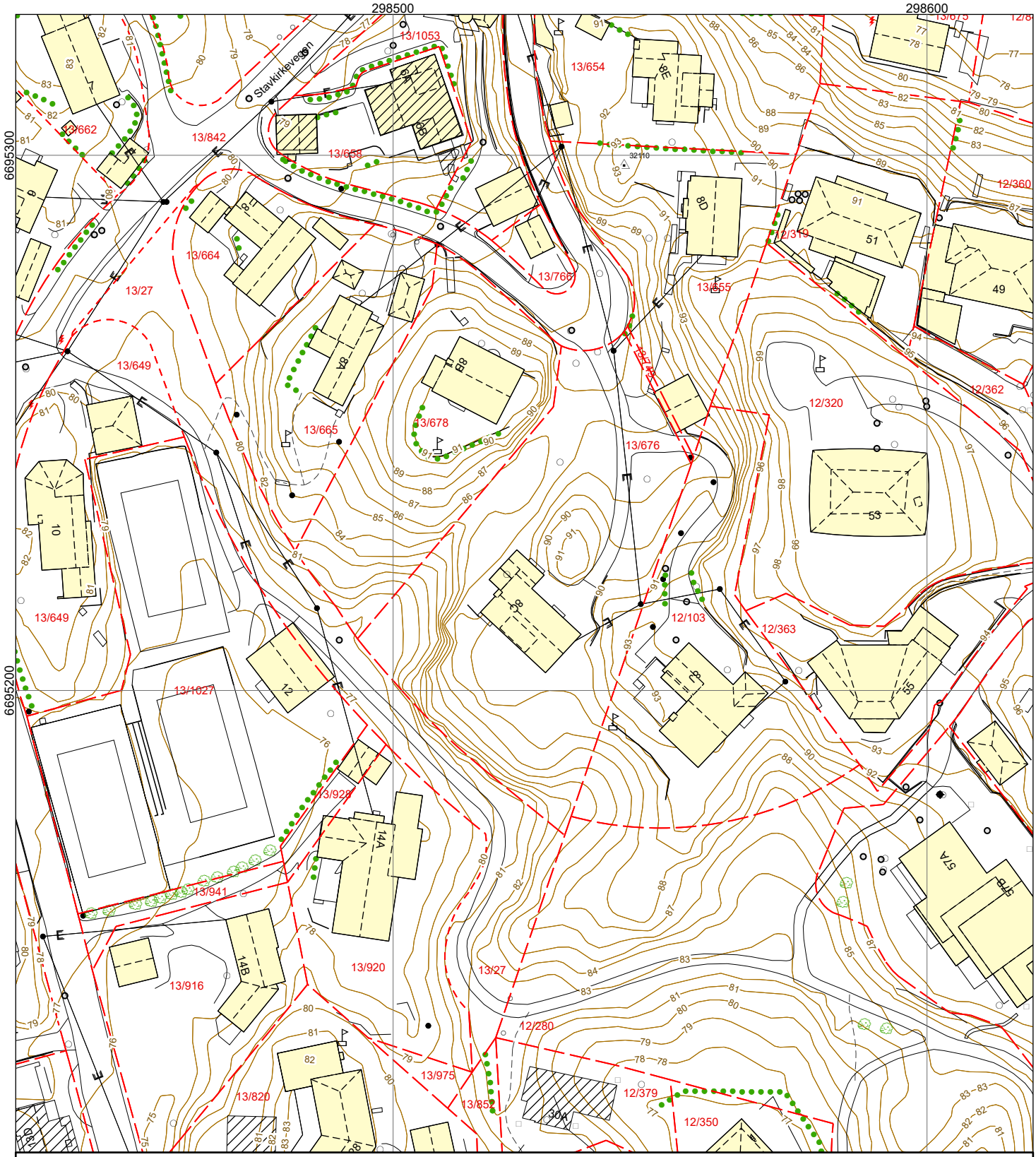
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 12.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/676/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 8C

N



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

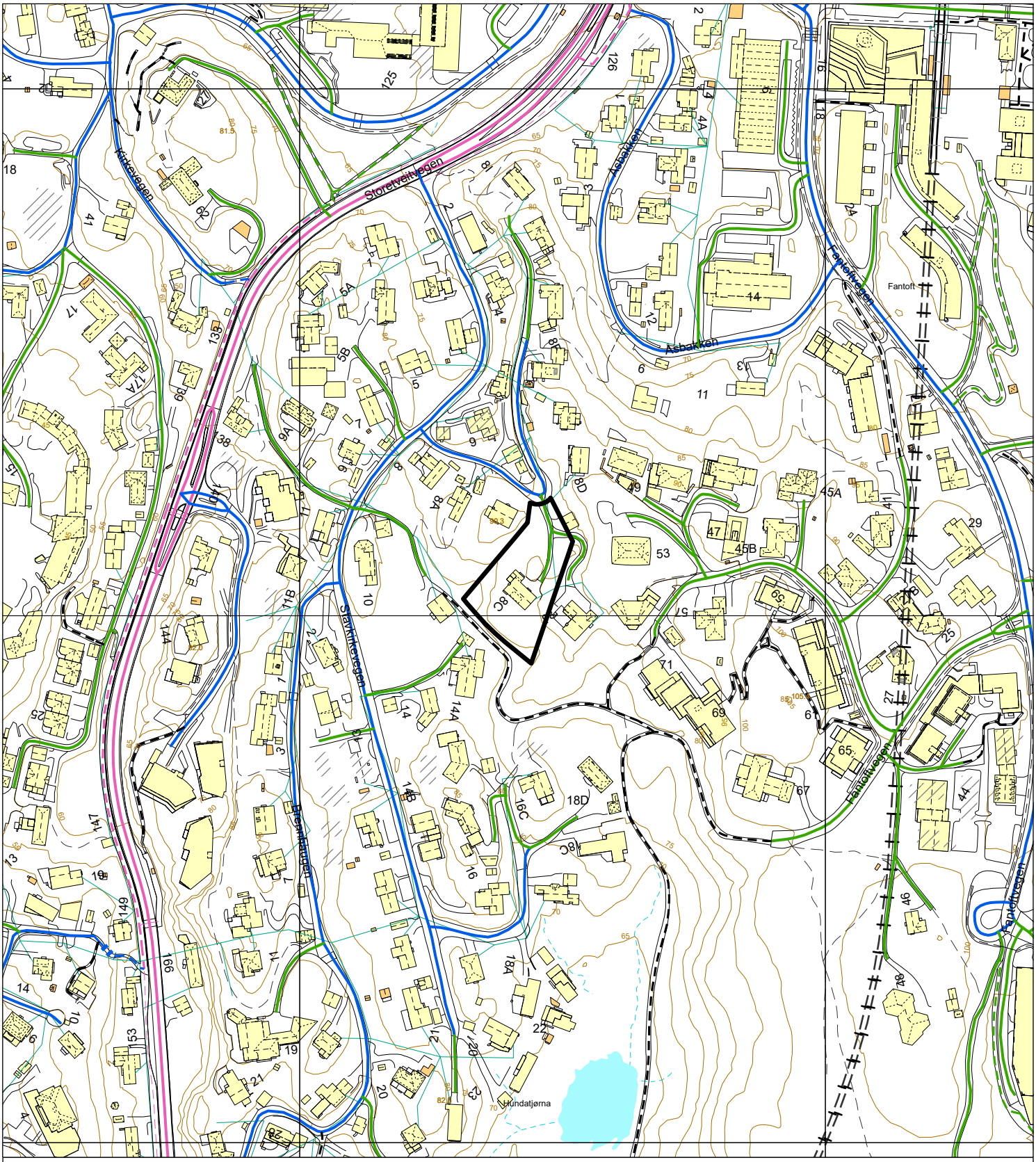
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 12.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/676/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 8C

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/676/0/0
Utlistet 12. oktober 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
258683981	Grunneiendom	0	Ja	2 893,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
300000	30	FANA. GNR 13 BNR 27, STORETVEIT, STAVKIRKEVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.08.1950		100,0 %
63950000	35	FANA. GNR 12 BNR 280 MFL., FANTOFTVEGEN/KRÅKEHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.04.2019	201417494	< 0,1 % (0,3 m²)

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,0 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	2,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
30610001	31	FANA. GNR 12 BNR 318 OG 319, FANTOFT, DELING AV BOLIGTOMTER	3	200407720
66460000	35	FANA. GNR 13 BNR 644 MFL., STAVKIRKEVEGEN, BOLIGER	3	202514158
30610000	30	FANA. GNR 12 BNR 1, FANTOFT	3	-
16110003	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN	10	202220482
16110002	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN BRO	3	201120126

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/820	301501570	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.07.2026	202418749
13/658	301360580	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.06.2024	202411807
13/658	20752726	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.06.2024	200014391
13/658	301360584	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	24.06.2024	202411807
13/658	139722833-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	24.06.2024	202411807

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 12. oktober 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

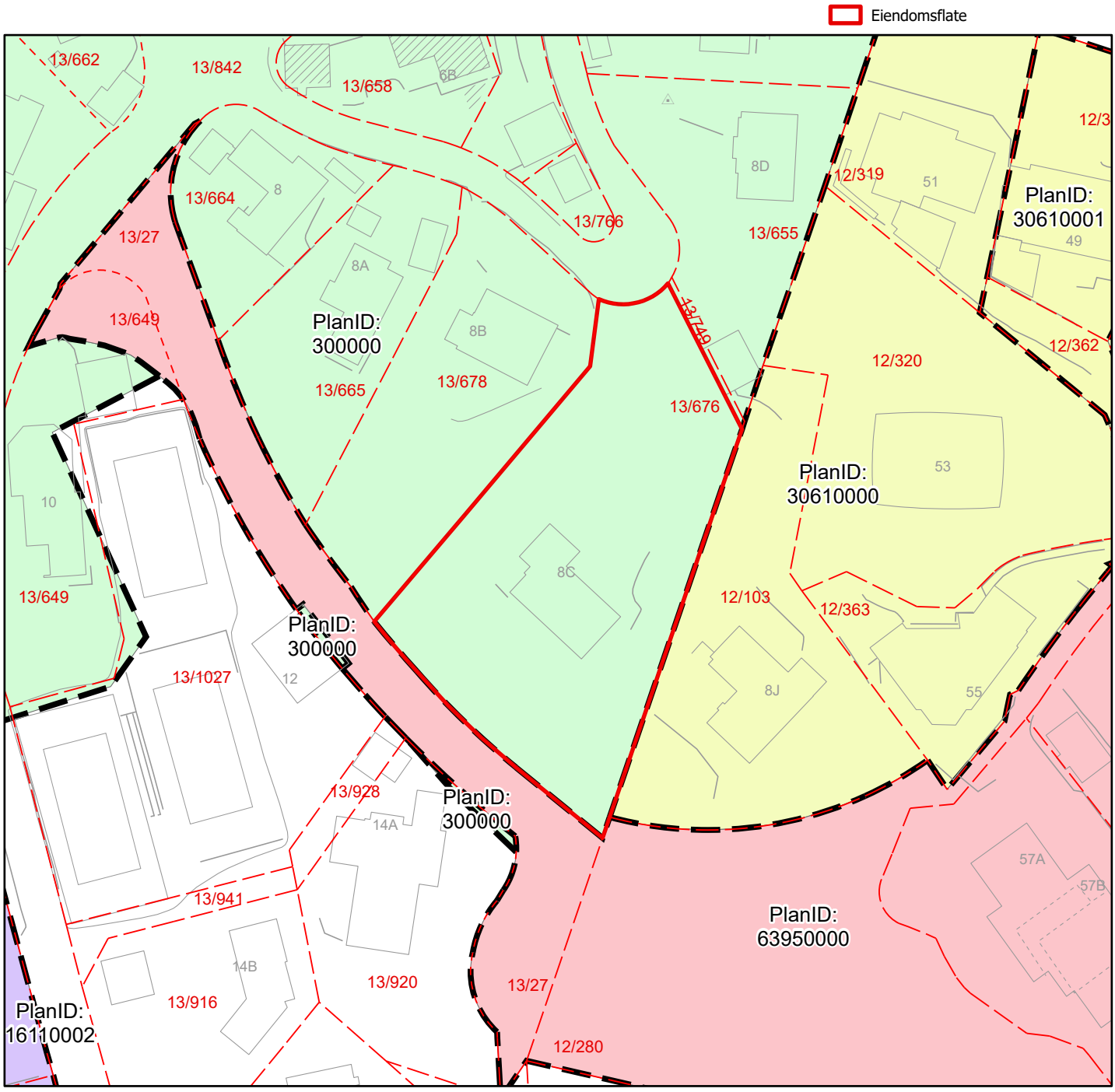
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/676/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Stavkirkevegen 8C

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): 63950000,30610000,300000



Reguleringsplan på grunnen

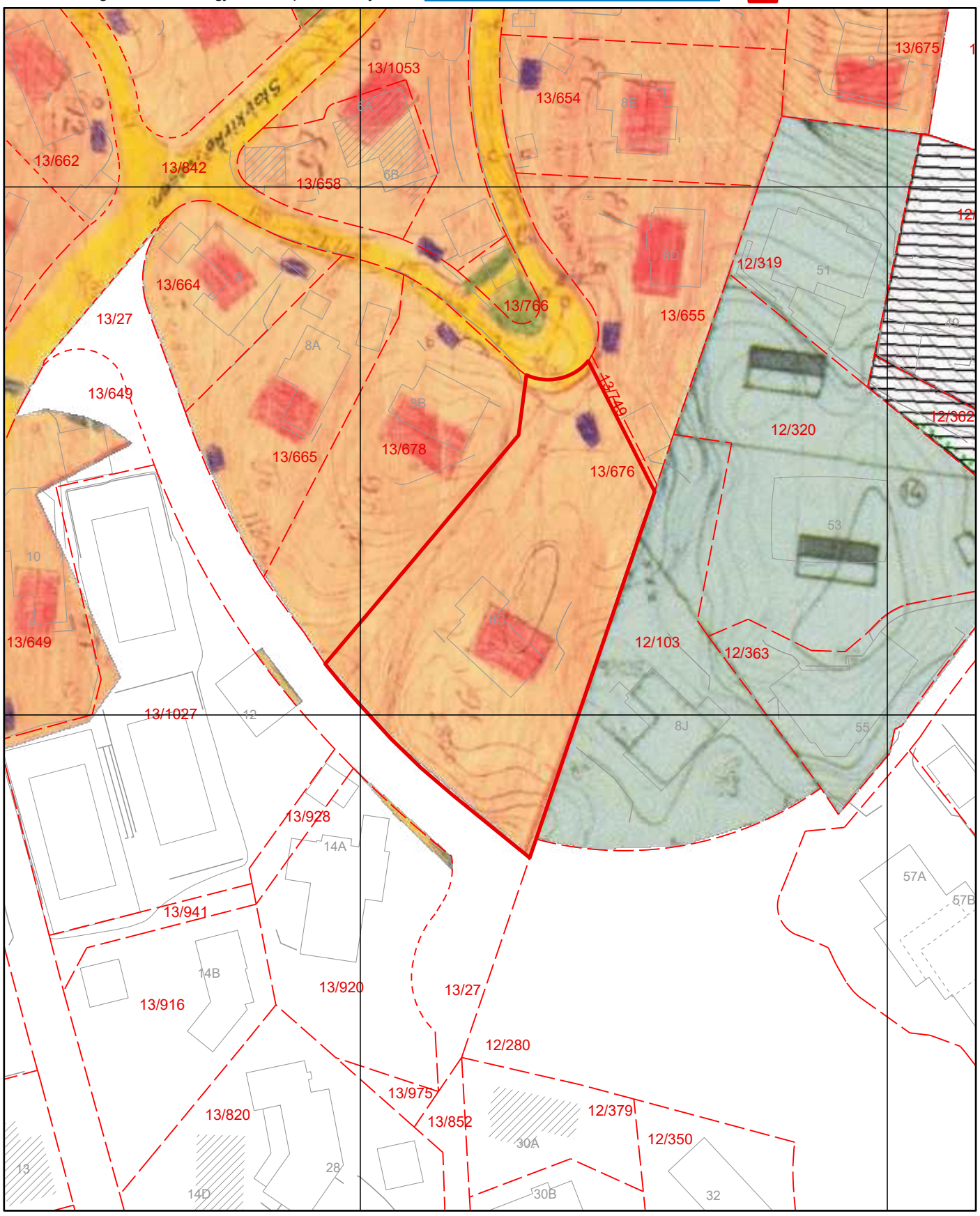
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/676/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Stavkirkevegen 8C

PlanID(er): 63950000,30610000,300000

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

Eiendomsflate



FANTOFT. G.nr.12, del av b. nr.1 m.fl.

Forslag til reguleringsplan, utarbeidet i forbindelse med forslag innsendt av arkitekt m.n.a.l. Erik Dogger. M. 1:1000

Tegnforklaring

Planens begrensningslinje

Parkering

Gangveg

Kjøreveg m/ fortau

TRAFIKK - OMRÅDE

Bolighus

Forsøgsbolig

Tomt for trafoskjæp

Forbeholdt [illegible]

[illegible]

BYGGE - OMRÅDER

Tilleggsarkal til tidl. stadfestet plan for studentsomsetningsfeltet. Tegn. nr. R. 3.27

R. 3.061

FRI - OMRÅDER

R 1-L-110

Nesttun, aug. 1971
For Reguleringssjefen i Fana

[signature]

Fylkesmannen i Hordaland
1971

Reguleringsplan på grunnen

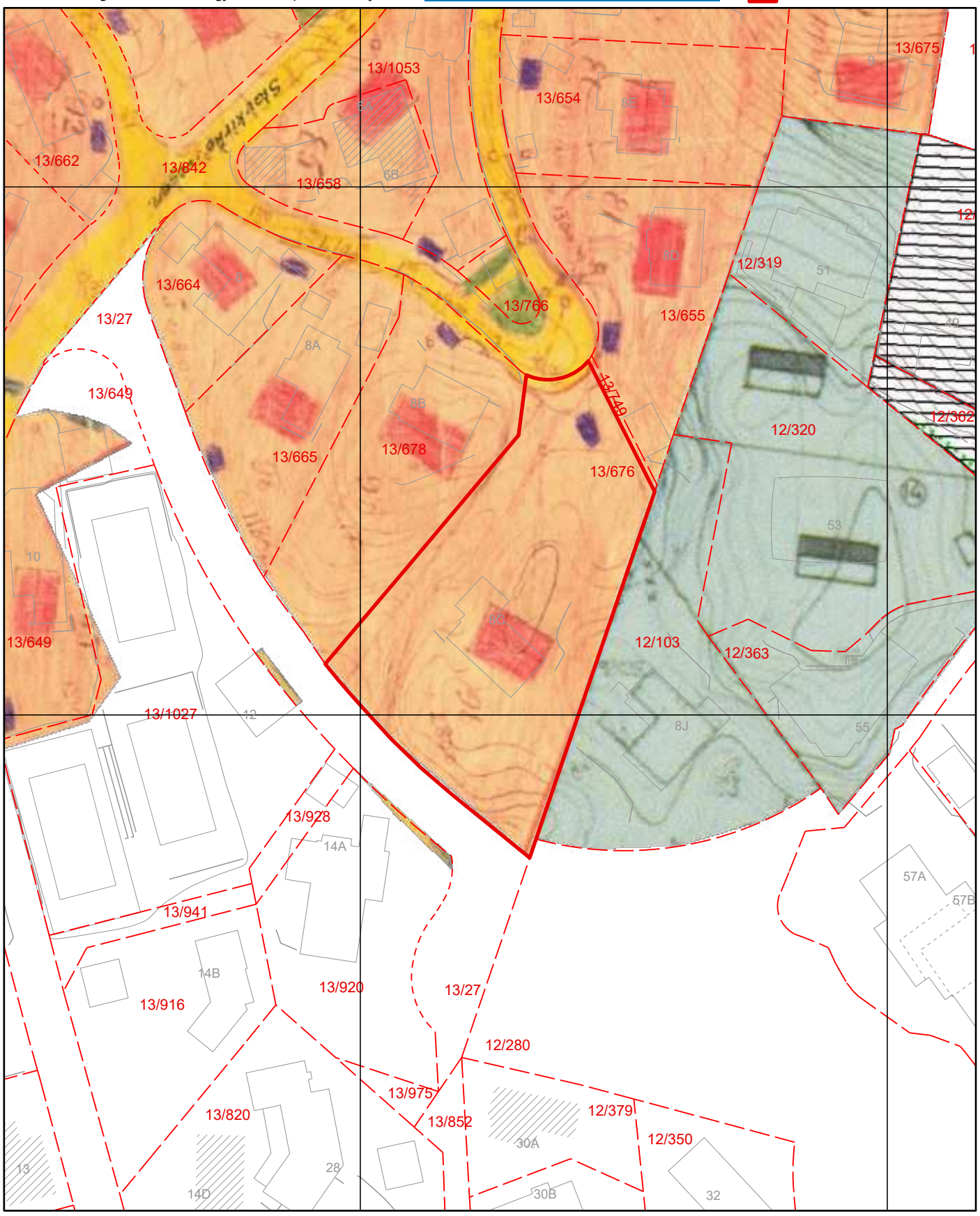
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/676/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Stavkirkevegen 8C

PlanID(er): 63950000,30610000,300000

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

Eiendomsflate




TOTALOMRÅDETS AVGRENSNINGSLINJE
OPPARBEIDETE VEIER
REGULERT VEIGRUNN
TOMTEGRUNN
PROSJEKTERTE VILLAER
GARASJER
FELLES GRØNTAREAL (IKKE REGULERT) PARK
VANN

Reguleringsplan på grunnen

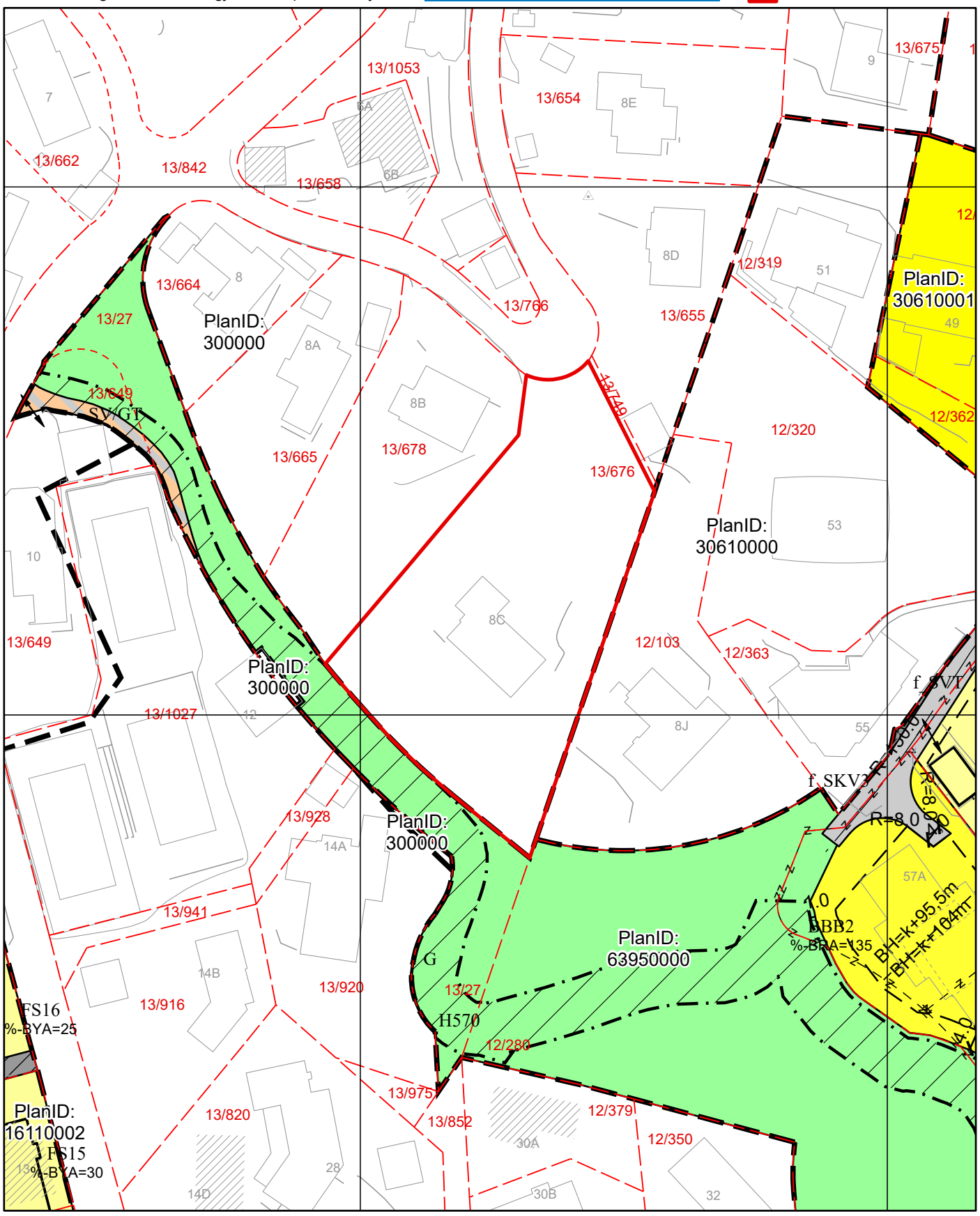
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/676/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Stavkirkevegen 8C

PlanID(er): 63950000,30610000,300000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

2011 - Kjøreveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

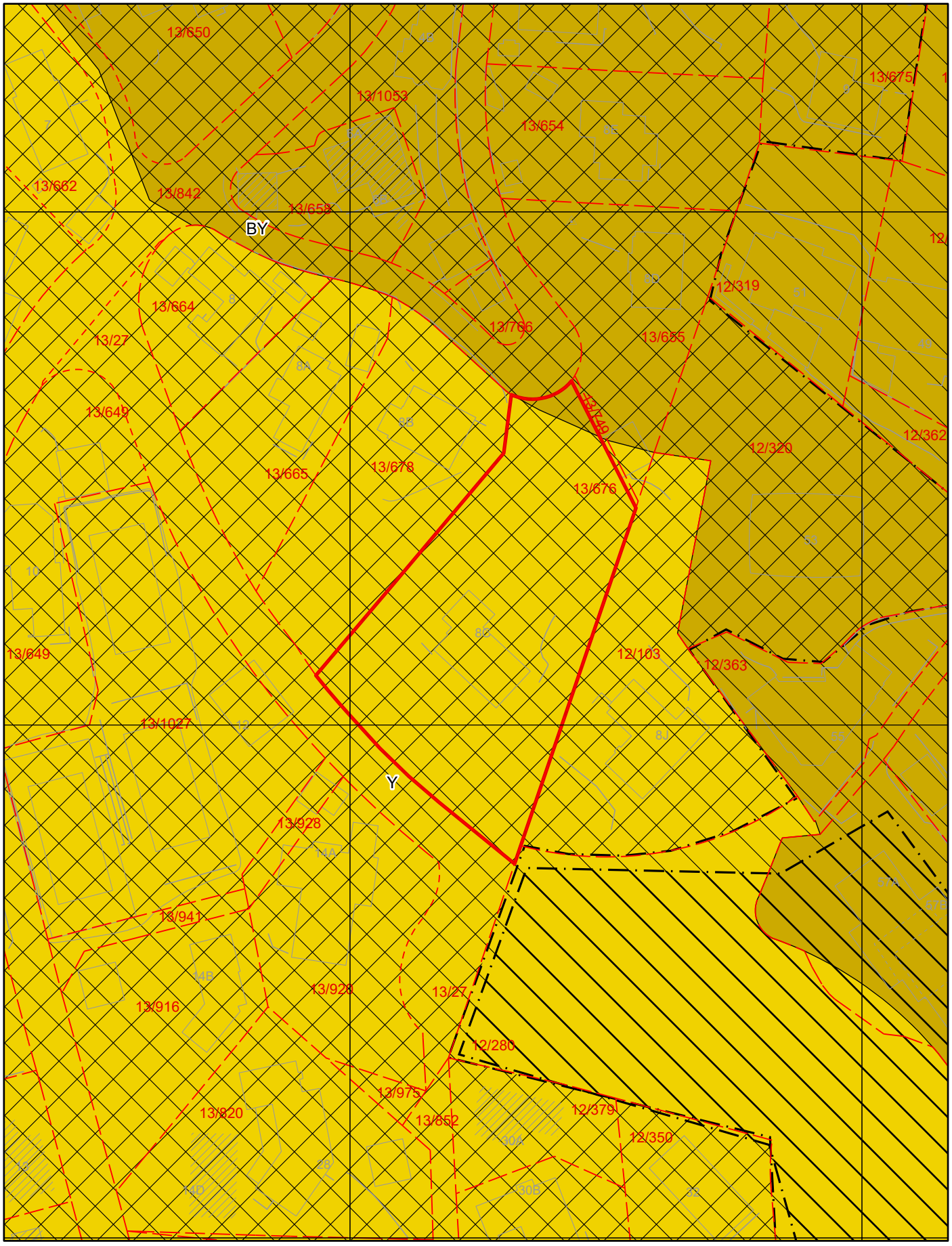
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/676/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 8C

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø

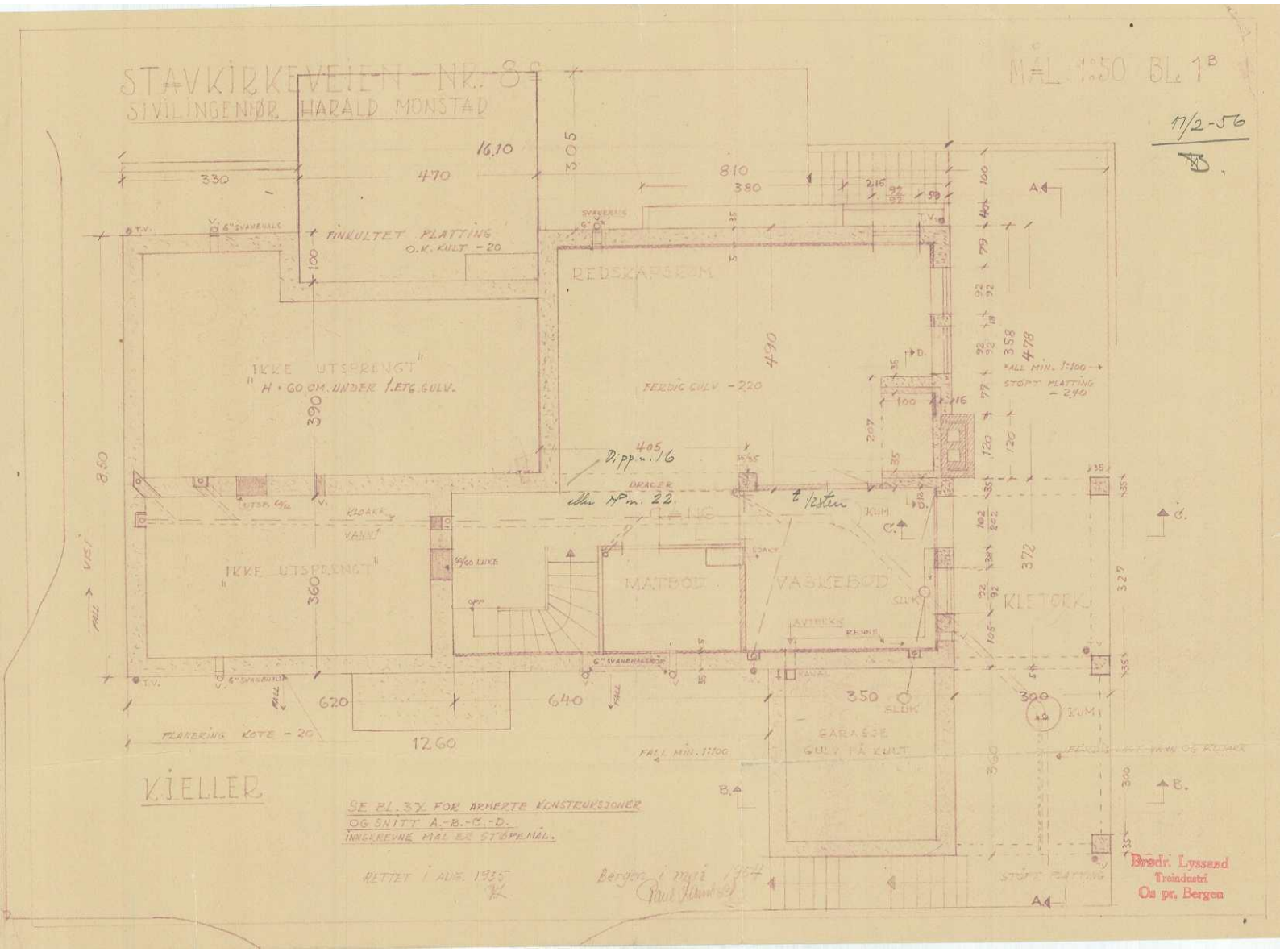

Infrastruktursone

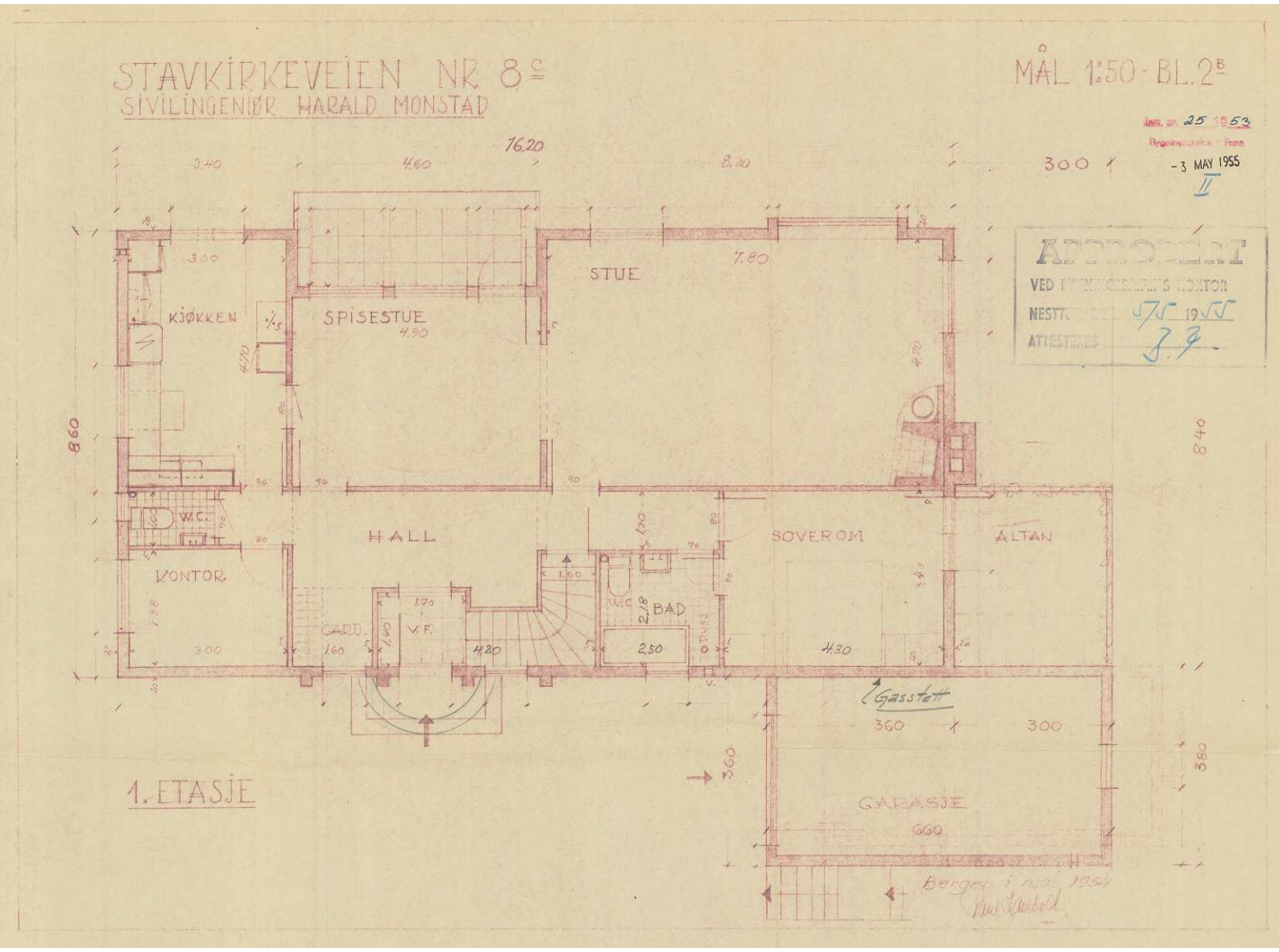

Støysone grønn

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


STAVKIRKEVEIEN NR. 8
SIVILINGENIØR HARALD MONSTAD
MÅL 1:50 BL. 1B
17/2-56
FINKULTET PLATTING
O.K. KULT - 20
REDSKAPSROM
"IKKE UTSPRENGT"
"H = 60 CM. UNDER 1. ETG. GULV.
FERDIG GULV - 220
FALL MIN. 1:100
STØPT PLATTING - 240
Dipp. 16
DRAGER
KLOAKK
VANN
"IKKE UTSPRENGT"
MATBOD
VASKEBOD
KLETØRK
SLUK
RENNE
KUM
GARASJE
GULV PÅ KULT
FALL MIN. 1:100
PLANERING KOTE - 20
KJELLER
SE BL. 3X FOR ARMERTE KONSTRUKSJONER
OG SNITT A.-B.-C.-D.
INNSKREVNE MÅL ER STØPEMÅL.
RETTET I AUG. 1935
Bergen i mai 1954
Brødr. Lyssand
Treindustri
Os pr. Bergen


STAVKIRKEVEIEN NR 8c
SIVILINGENIØR HARALD MONSTAD
MÅL 1:50 - BL. 2B
Anm. av. 25 1953
-3 MAY 1955
II
APPROBERT
VED BYGNINGSSAKKYNS KONTOR
NESTTUTE DEL 5/5 1955
ATTESTERES
16.20
3.40
4.60
8.20
300
3.00
KJØKKEN
SPISESTUE
4.90
STUE
7.80
860
840
W.C.
KONTOR
HALL
SOVEROM
ALTAN
GARD.
V.F.
BAD
W.C.
2.18
2.50
4.20
4.30
3.00
Gasstett
360
300
380
GARASJE
660
1. ETASJE
Bergen i mai 1954

STAVKIRKEVEIEN NR. 8 C

SIVILINGENIØR HARALD MONSTAD

MÅL = 1:50 BL. 3 B

Inn. nr. 25 19 53

Bygningsrådet i Bergen

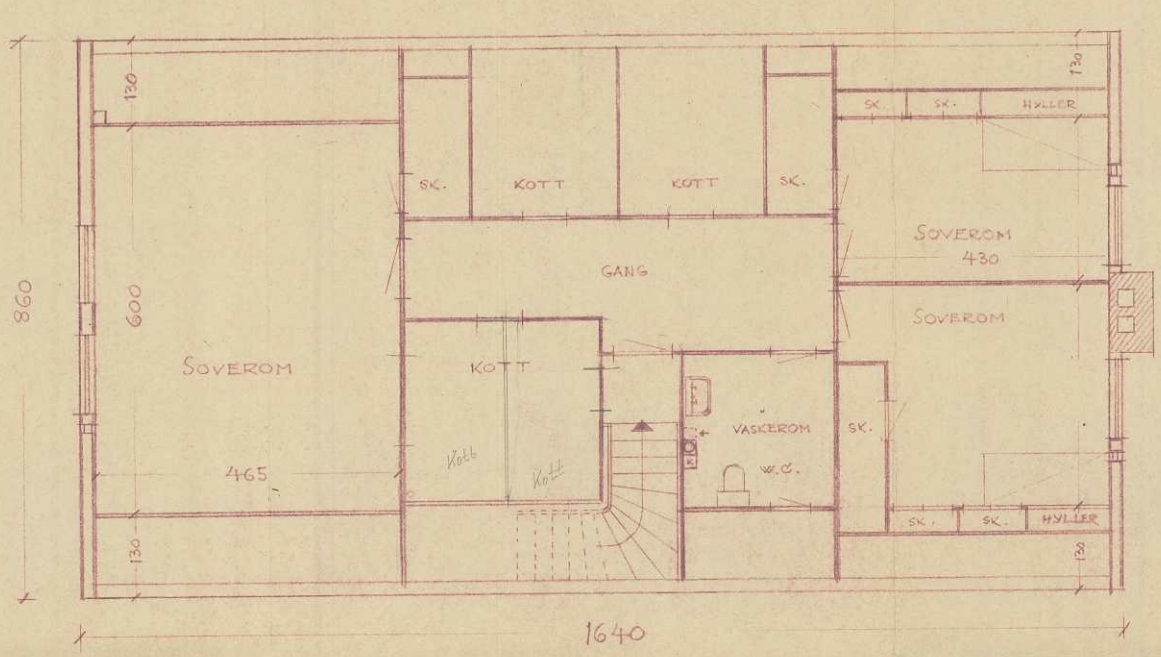
- 3 MAY 1955

APPROVED

VED BYGNINGSRÅDET

NESTTUN, DEN 5/5 1955

ATTESTERES 3.9



LOFTSPLAN

BERGEN I MAI 1954

PAUL LAMBACH

STAVKIRKEVEIEN NR. 8 C

SIVILINGENIØR HARALD MONSTAD

MÅL 1:50

BL. 4 B

Ann. nr. 25 1953

Bygningsdelen i Fons

- 3 MAY 1955

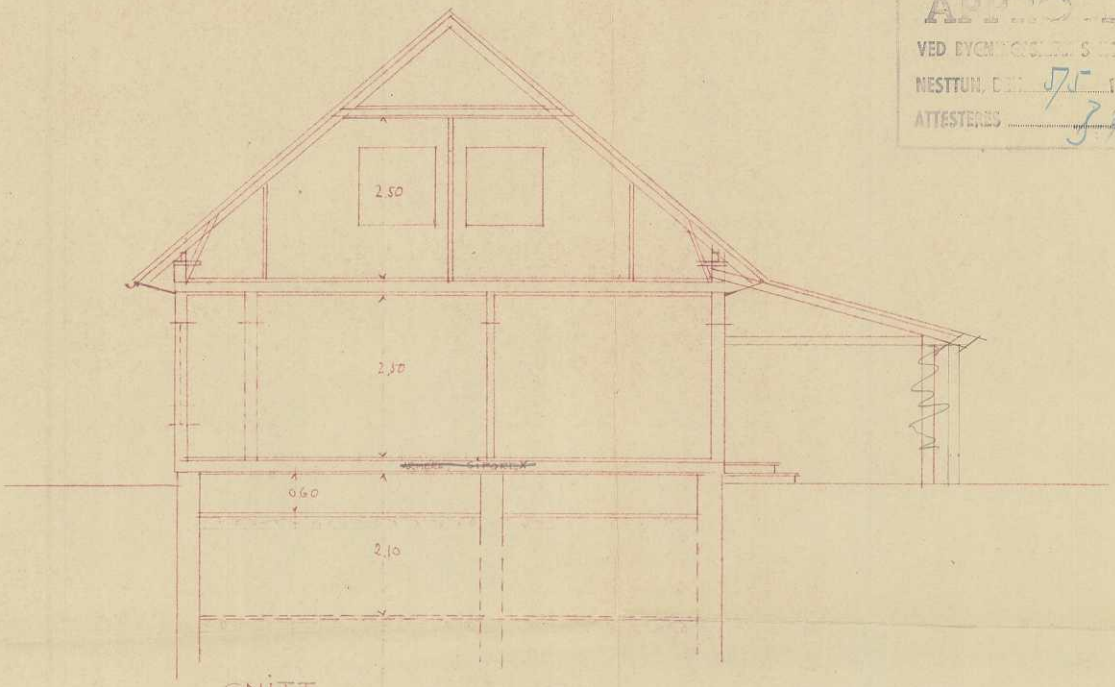
II

APPROBERT

VED BYGNINGSSAKKYNDIGKONTOR

NESTTUN, DEN 5/5 19 55

ATTESTERES



SNITT.

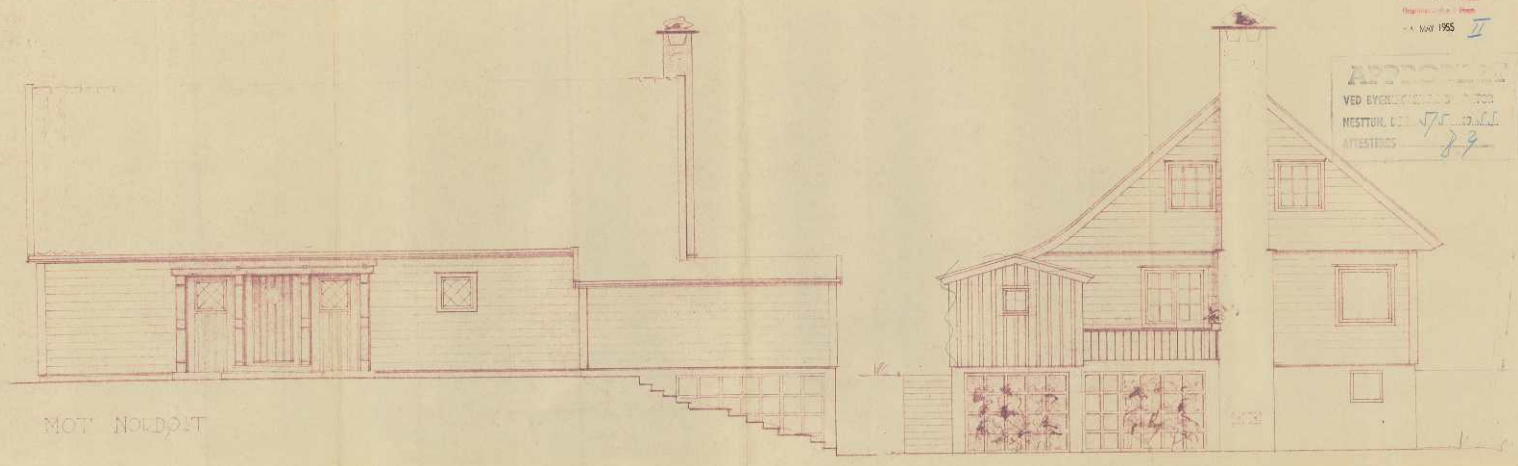
Bergen i mai 1954

Paul Lambert

STAVKIRKEVEIEN NR. 8
SIVILINGENIØR HARALD MONSTAD

MÅL = 1:50

BL. 5



MOT NORDØST

MOT NORDVEST

Bergen i mai 1954
Harald Monstad

STAVKIRKEVEIEN NR. 8c
SIVILINGENIØR HARALD MONSTAD

MÅL 1:50

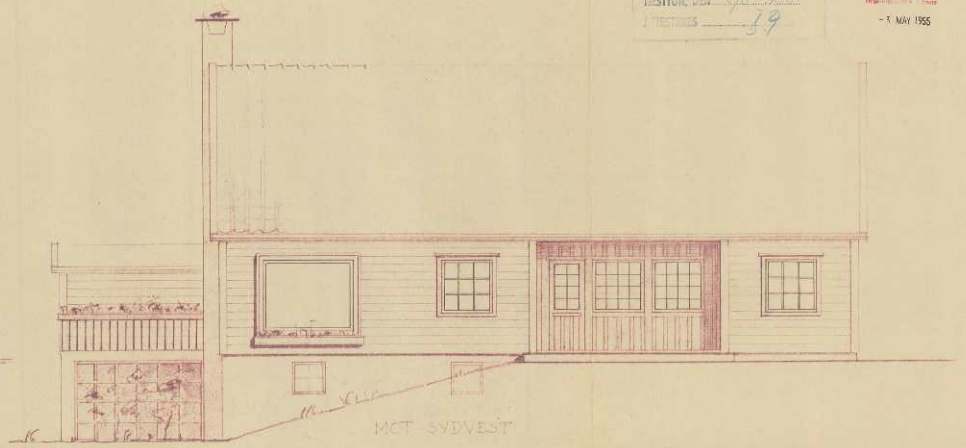
APPROBERT
VED LYNN-GEBURGS [illegible]
NESTTUN, DEN 5/5 19 55
ATTESTERES 59

BL. 6

Ant. nr. 25 19 59
Begrensningsdatum i Fasse
- 3 MAY 1955

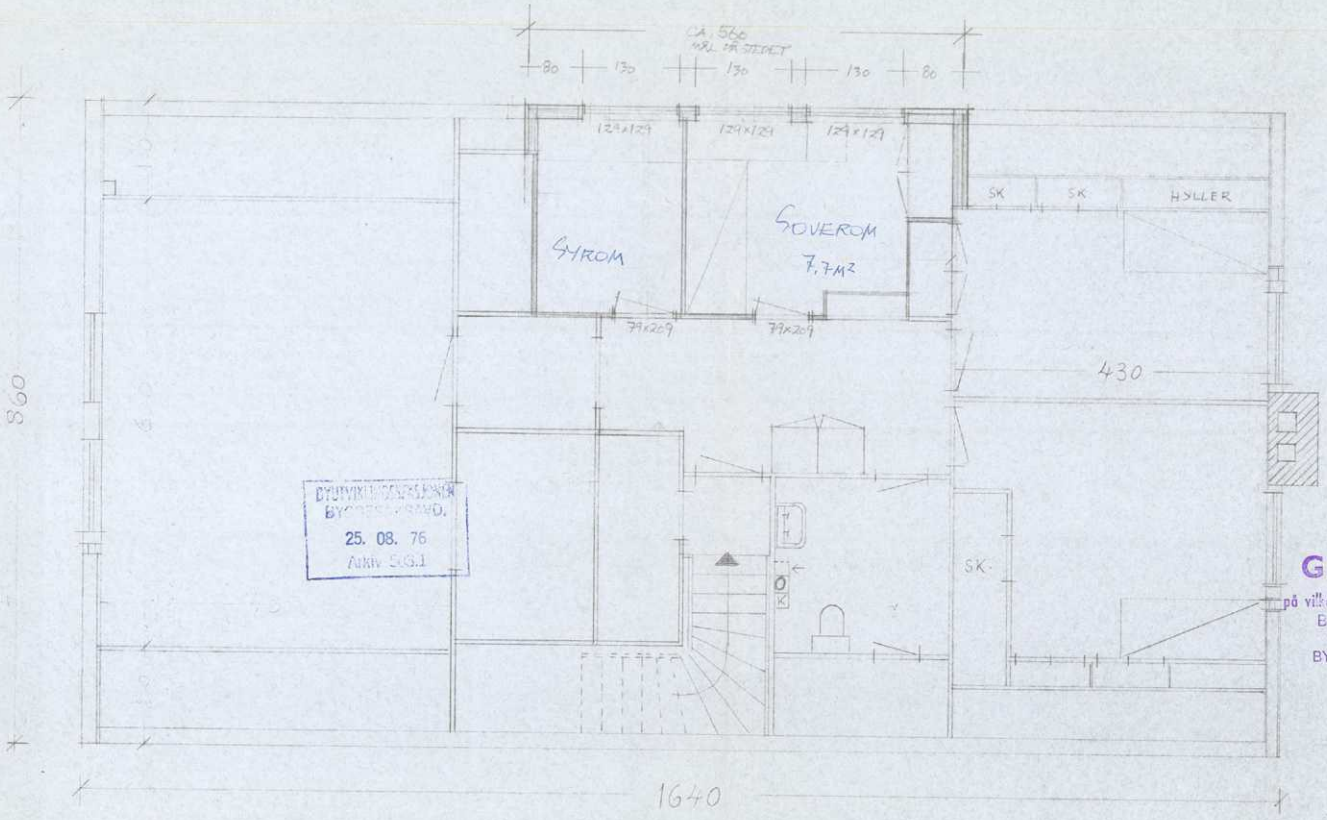


MOT SYDØST



MOT SYDVEST

Tegnet i mai 1954
[illegible]



BYUTVIKLINGSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
25. 08. 76
Arkiv 5.03.1

GODKJENT
11 OKT. 1976
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

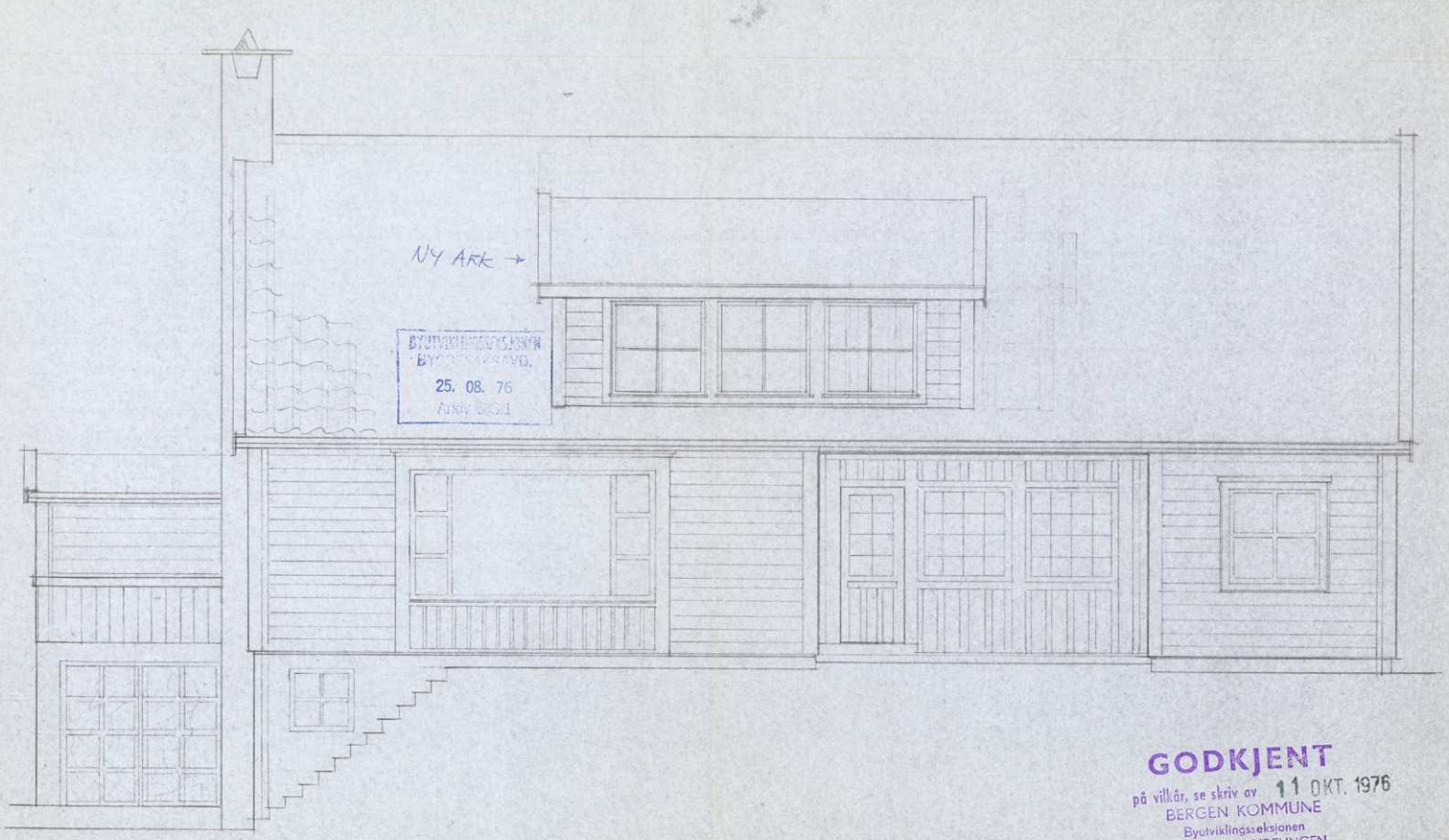
EIT OG CORNELIUS SCHILBRED
BOLIG PARADIS, DÅBYGG
PLAN 2. ETASJE

M. 1/50

15.8.76

1

BJØRN TRUMPY
ARKITEKT MNAL
Svensgården, Bryggen
5000 BERGEN - TLF. 32 84 06



BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
25. 08. 76
AVSKR. SKJ.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1976
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

EH. OG CORNELIUS SCHILBRED
BOLIG PARADIS, PÅBYGG
FASADE MOT SYDVEST

M. 1/50

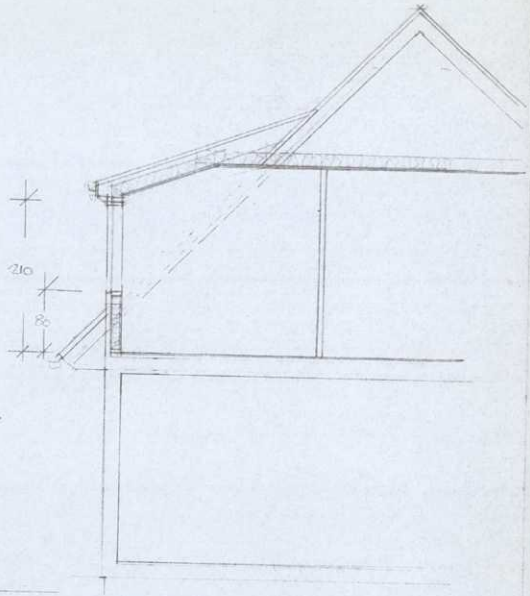
15.8.76

2

BJØRN TRUMPY
ARKITEKT MNAL
Svensgården, Bryggen
5000 BERGEN - TLF. 31 64 02

NY ARK





BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
25. 08. 76
Arkiv SG.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 11 OKT. 1976
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

ELI OG CORNELIUS SCHILBRED
BOLIG PARADIS + PÅBYGG
FASADE, SNITT

M 1/50

15.8.76

3

BJØRN TRUMPY
ARKITEKT MNAL
Svensgården, Bryggen
5000 BERGEN - TLF. 31 84 06

5170

Dagbok nr 5170/57.

Tinglysningsgebyr kr. 150,-

K O N T R A K T
om bruksrett, veirett m.m.

Mellom undertegnede Harald Monstad som fester av grn. 13, brn. 676, Storetveit i Fana, på den ene side og Johan Martens jr. som fester av grn. 13, brn. 655 og Herman Friele jr. som fester av grn. 12, brn. 103, er dags dato inngått følgende kontrakt:

Harald Monstad gir Johan Martens jr. og Herman Friele jr. eller senere eiere eller festere av deres nevnte eiendomme bruksrett til den adkomstvei som er lagt på grn. 13, brn. 676 i en lengde av ca. 25 meter regnet fra Stavkirkeveien med rett til fra denne adkomstvei å anlegge innkjøringsvei til prosjektert dobbelgarasje på gr.n. 13, brn. 655. Herman Friele jr. og senere festere eller eiere av grn. 12, brn.103, får rett til en ca. 2,5 meter bred vei fra innkjøringen til nevnte garasje og frem til grn. 12, brn. 103 . Denne vei må ikke anlegges lenger syd enn ca. 14 meter regnet fra det felles grensepunkt for grn. 13, brn. 676, grn. 13, brn. 655 og grn. 12, brn. 1. Den del av brn. 676 som omfattes av bruksretten, herunder medregnet det areal av brn. 676 som ligger mellom adkomstveien og garasjen, skal parkmessig vedlikeholdes og vedlikeholdelsesplikten påhviler de bruksberettigede in solidum. Ved Stavkirkeveien anlegges en port etter nærmere overenskomst. Anleggsomkostninger og vedlikehold av denne port deles med en tredjedel på hver av partene.

Herman Friele jr. har rett til å føre vann-, kloakk-, olje-, telefon og elektrisitetledninger fra Stavkirkeveien over brn. 676 og frem til grn. 12, brn.103 . Ledningene legges etter nærmere påvisning mellom partene og settes arealet i forsvarlig stand etter gravingen.

Nærværende kontrakt gjelder fra 1. juli 1956 og er begrenset av varigheten for festekontrakten på brn. 676.

Som årlig godtgjørelse for bruksretten betaler brukerne in solidum kr. 600,- - sekshundre kroner -. Denne

godtgjørelse økes forholdsmessig (prosentvis) ved en eventuell stigning i festeavgiften for brn. 676. Godtgjørelsen forfaller hvert år, første gang 1/7 1957. Såfremt godtgjørelsen ikke erlegges ved forfall kan bruksretten oppsies med 6 - seks - måneders varsel. Brukerne kan i fellesskap si opp bruksretten med 3 - tre - måneders varsel og plikter da å fjerne den på grn. 13, brn. 655 oppførte garasje.

Omkostningene ved nærværende kontrakt bæres i sin helhet av brukerne.

Kontrakten i 4 - fire - likelydende eksemplarer.

Bergen, den 25/9 1957

Herman Friele jr. ~~(s.)~~ Johan Martens jr. ~~(s.)~~

Harald Monstad ~~(s.)~~

Som eier av gr.nr. 13, br.nr. 676 og gr.nr. 13, br.nr. 655 samtykker jeg herved i ovenstående kontrakt.

Samtidig erklærer jeg at gr.nr. 12, br.nr. 103 har bruksrett i avkjørselsvei på gr.nr. 13, br.nr. 27 fra Stavkirkeveien og frem til gr.nr. 13, br.nr. 655 mot å delta forholdsmessig i opparbeidelse og vedlikehold.

Wilhelm Mohr ~~(s.)~~

Jeg bekrefter at Herman Friele jr., Johan Martens jr. og Harald Monstad egenhendig har underskrevet ovenstående kontrakt og at de er over 21 år.

Einar Sandven ~~(s.)~~
o.r.sakf.

2918/58

Dagbok nr: 2918/58

FANA OPPMÅLINGSVESEN
Prt.koll side
Tegn.nr. 1959-0
J.nr. 102/56

KART- OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDDELINGSFORRETNING.

Lør-dag den 22. juni 1957 ble i medhold av bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning samt skylddelingsforretning over gården Storetveit, ...gr.nr. 13 br.nr. 676 av skyld mark 0,05 i Fana herred (Bygningsdistriktet).

Forretningen er forlangt av herr W. Mohr v/ o.r.sakf. E. Sandven. som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i Fana v/ landmåler Nils Nordvik, i overvær av vitnene Kåre Bakervik og Terje Nybø.

Av vitnene – som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn – har samtlige avgitt forsikring som skjønnsmenn.

Ved forretningen møtte[1]) eieren, W. Mohr v/o.r.sakf. E. Sandven og festeren Harald Monstad.

Naboene Elin Horn (g.nr.12,b.nr.1) samt Johan Martens (g.nr.13, b.nr.655) var varslet men møtte ikke, se anmerkning i grensebeskrivelse.

Tomtens grenser ble påvist og oppmerket og oppmålingen foregikk. Dens form og størrelse framgår av omstående kart, idet henvises til etterfølgende grensebeskrivelse og merknader.

Grensebeskrivelse

Parsellens grenser er: (se kartet).

Fra a - b 27,78 m. - tjue sju m. sytti åtte cm. - Denne grense er ny delelinje.
" b - c - går grensen i svak bue. Den rettlinjede avstand er: 1,25 m. - en m. tjue fem cm. -
" c - d 27,41 " - tjue sju m. førti en cm. -
" d - a 1,40 " - en m. førti cm. -
Grensene b-c-d-a er inntegnet overensstemmende med tidl. avholdt kartforretning over hovedbruket (b.nr.676) samt kartforretningen over g.nr.13, b.nr.655 avholdt 16/2-57 og godkjent av naboen.

- Areal = 28,4 m^2 -

- tjue åtte m^2 førti dm^2 -

[1]) Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.

Anmerkning

Parsellen kan ikke overdrages uten i forbindelse med g.nr. 13, b.nr.655.

Parsellen skal anvendes til:
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til **1 øre** Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør **mark 0,04** Den fraskilte del er gitt bruksnavn:

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være satt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet:
Joh. Markussen (s)

kartvitner.
Kåre Bakervik (s)
Terje Nybø (s)

oppm.sjef

Nils Nordvik (s)

Til herredskassen betales:
For oppmåling kr. 50.-
„ stikning „
„
kr. 50.-

Delingen godkjent av Fana bygningsråd den 11/9-1956.
At foranstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.
OPPMÅLINGSSJEFEN I FANA 17/6-58
Joh. Markussen

Antatt til tinglysning 19
Parsellen har fått bnr. 749.

Kart

over en parsell av g nr 13 b nr 676 som får b nr

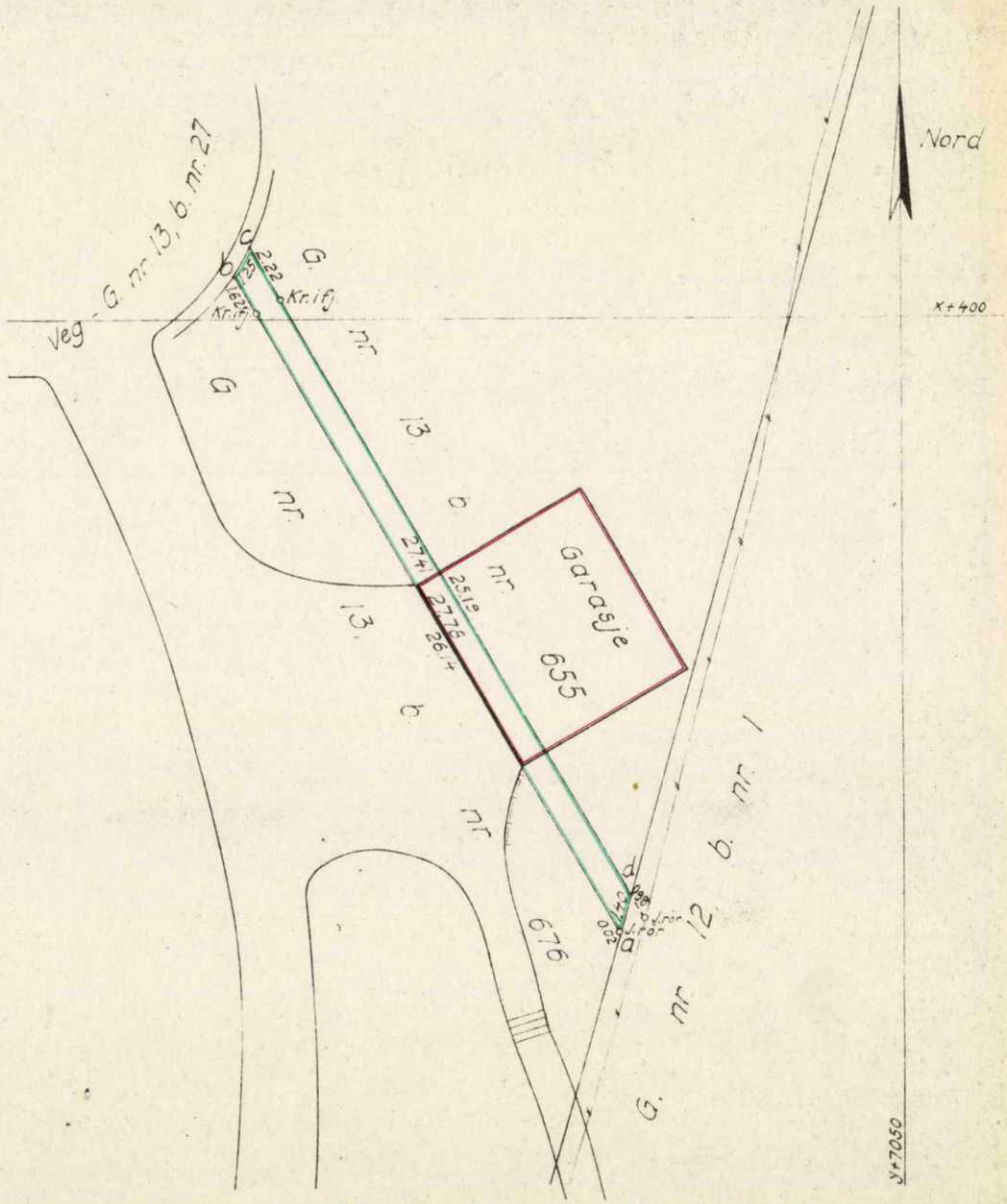
Se anmerkning foran.

Areal = 28.4 m²

1:250

10 5 0 10 20m

Koordinater:		
pkt	y	x
a	+ 7039.64	+ 377.59
b	7025.69	401.59
c	7026.27	402.69
d	7040.01	378.96



Dagboknr. 32 94/51.

KART- OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDDELINGSFORRETNING.

Fre dag den 16. februar 1951 ble i henhold til skyld-delingslovens § 11 holdt en kombineret kart- og oppmålingsfor-retning og skylddelingsforretning over gården Storetveit gr.nr 13 br.nr. 27.(Forret. avholdtes på oppm.sjefens kontor, Nesttun) av skyld mark 8.72 i Fana herred (Bygningsdistriktet).

Forretningen er forlangt av godseier Mohr v/o.r.sakf.Sandven som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i Fana Oswald Gaupaas og Victor Hafstad. i overvær av vitnene

Av vitnene – som begge er oppført i utvalget for skjønns-menn – har samtlige avgitt forsikring som skjønnsmenn.

Der ble lagt fram sådan:

KARTSTEVNING:

Etter forlangende av godseier Wilh. Mohr v/o.r.sakf.Sandven avholdes den 16.febr.kl.9.30 en oppmålings- og skylddelings-forretning over en parsell av g. nr. 13,b. nr. 27 tomt nr.98, hvorfor såvel vedkommende grunns eier eller besitter som til-støtende grunnes eiere eller besittere varsles om å møte på åstedet for å iaktta sitt tarv og bringe med hjemmelsdokumenter på sine eiendomme, MÅLEBREV, SKYLDDELING, seneste skjøte, kjøpekontrakt eller lignende.

Fana oppmålingsvesen den 9.februar 1951.

Joh. Markussen.
oppm.sjef.

Lovlig forkynnelse og varsel til den anførte tid vedtas.

Paradis den 9/2-1951.

f. Vegvesenet Conr. Kjær. H.Schjøtt.
T. Høie. Erling Sundt. Konrad Fantoft.
f. fru Elin Horn Ole Olsen.
Haakon Iversen.

Ved forretningen møtte eieren godseier Mohr v/o.r.sakf. Sandven ifølge fullmakt.
Som eier av tilgrensende grunn møtte fru Elin Horn v/hr. Haakon Iversen.

Tomtens grenser ble påvist og oppmerket og oppmålingen fore-gikk. Dens form og størrelse framgår av omstående kart, idet henvises til etterfølgende grensebeskrivelse og merknader.

Grensebeskrivelse.

Parsellens grenser er(se kartet.)

Fra a-b	27.41 m.	syv og tyve m. en og firti cm.
" b-c-d	39.33 "	og 35.34 m. Sum 74.67 m.fire og sytti m. syv og seksti cm.
" d-e-f-g		går grensen i bue og følger nord-østre side av proj. veg Fantoft-vegen i en avstand av ca.0.5 m. fra vegkanten. De rettlinjede avstande = 18.97 m.-23.46 m. og 11.08 m. Sum 53.51 m. tre og femti m. en og femti cm.
" g-h-i-j-k	24.13 "	-21.06 m.-11.56 m. og 11.51 m. Sum 68.26 m. otte og seksti m. seks og tyve cm.
" k-a		går grensen i bue og følger søndre side av proj. veg i en avstand av ca.0.5 m. fra vegkanten.Den rett-linjede avstand er 12.93 m. tolv m. tre og nitti cm.

Areal 2924.0 m.^{2}
- to tusen ni hundrede og fire og tyve m.^{2}-

Servitutter.

1. Til parsellen hører bruksrett i nuværende og proj. veg på hovedbruket som omfattes av tomteplanen av år 1950, og såfremt parsellen benytter disse veger som adkomst, deltar den i vegvedlikeholdet likt med de øvrige festere som har bruksrett i vegen.
2. Parsellen har plikt til vederlagsfritt å tillate fremføring av nødvendig kloakk-vann-telefon og lysledninger over parsellens grunn, samt gi adgang for tilsyn og reparasjon
3. Parsellen har rett til å tilknytte off. kloakk og vannledninger. Hvor kloakk og vannstikkledningene fra parsellen kobles inn på fellesstikkledninger har parsellen vedlikeholdsplikt av fellesstikkledningene fra tilknytningspunktet og frem til off. vann og kloakkledninger.
4. Parsellens eier har plikt til å vedlikeholde sine vann- og kloakkstikkledninger fra parsellen frem til off. ledninger eller fellesstikkledninger, og han har plikt til å erstatte enhver skade som på grunn av manglende vedlikehold av kloakkstikkledningene måtte påføres naboeiendommene. Dette gjelder også felles kloakkstikkledninger.
5. Mellem festerne gjelder som vanlig halv gjerdeplikt, og tillates kun åpne gjerder minst 1.0 m. og mest 1.5 m. høyt medmindre anderledes omforenet med nabo. Mot veger og hovedbruk gjelder hel gjerdeplikt for parsellen og gjelder også ovenfor hovedbruket ovenstående bestemmelser om gjerdehøyde.

Foranstående servitutter vedtas.
Den 16. februar 1951.
for Wilh. Mohr.
Einar Sandven.(sign.) iflg.fullm.

Parsellen skal anvendes til: bebyggelse.
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 8.05 Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør mark 8.67. Den fraskilte del er gitt bruksnavn: "STAVKIRKEVEGEN nr. 8 c."

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være satt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet:

Oswald Gaupaas kartvitne. Joh. Markussen oppm.sjef. Victor Hafstad kartvitne.

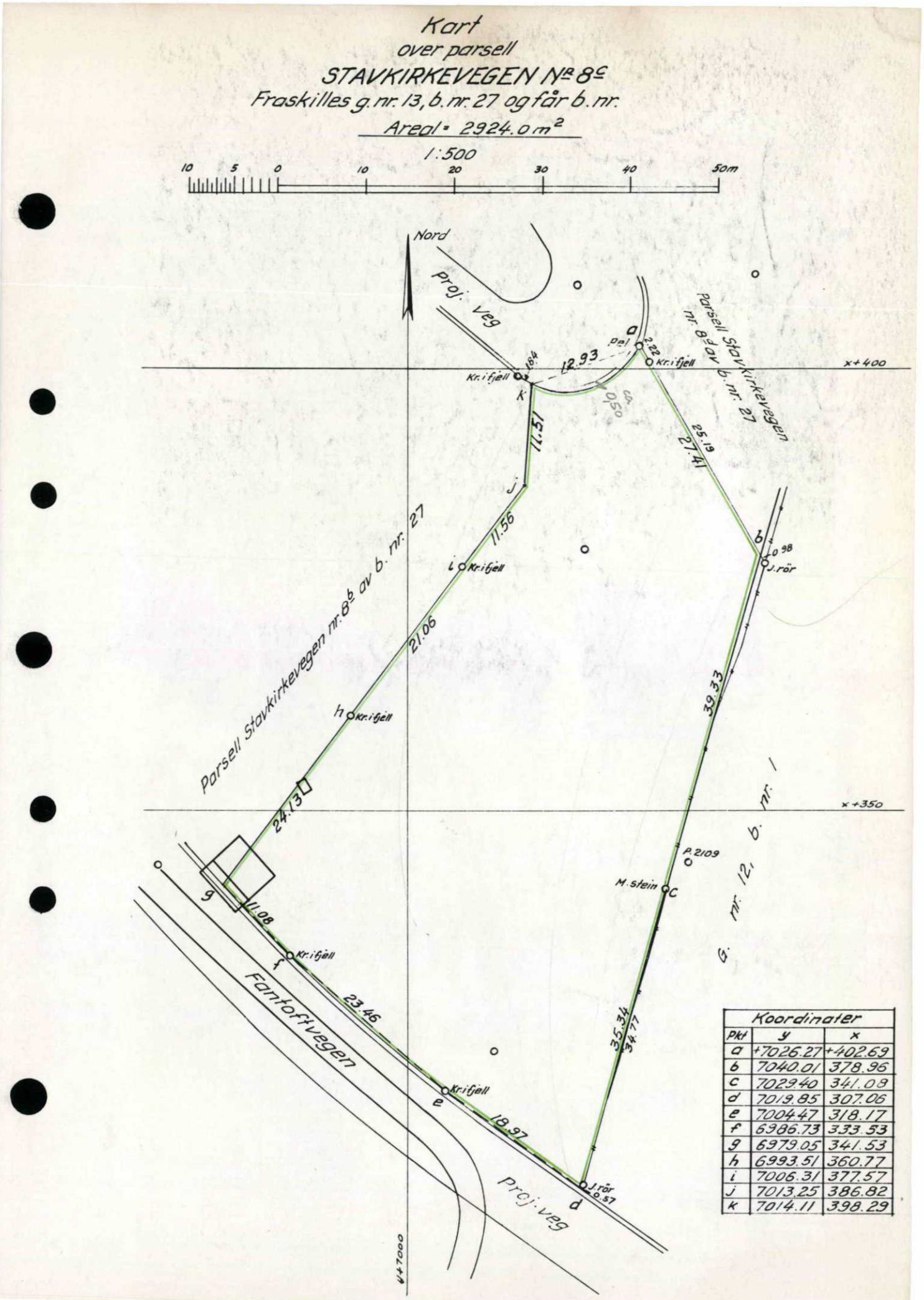
Til herredskassen betales:
For oppmåling kr. 80.-
„ kartvitner „ 8.-
„ stikkning „ 8.-
kr. 96.-

Delingen godkjent av Fana byggningsråd den 19/12-1949.
At foranstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.
OPPMÅLINGSSJEFEN I FANA 30/7-1951
Oswald Gaupaas

Antatt til tinglysning 4. aug. 1951.

Parsellen har fått hus. 676.

1-50. J.D.B. A.s



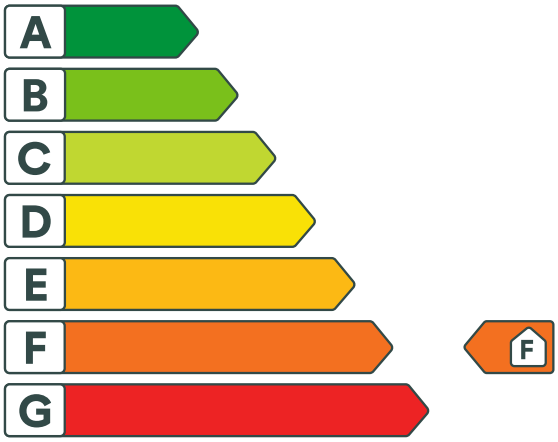
Koordinater		
Pkt	y	x
a	+7026.27	+402.69
b	7040.01	378.96
c	7029.40	341.09
d	7019.85	307.06
e	7004.47	318.17
f	6986.73	333.53
g	6979.05	341.53
h	6993.51	360.77
i	7006.31	377.57
j	7013.25	386.82
k	7014.11	398.29

enova

Energiattest



Adresse **Stavkirkevegen 8C, 5231 PARADIS**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373956**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139406060**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **676**
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 **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **283,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **283,0 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 **295,15**

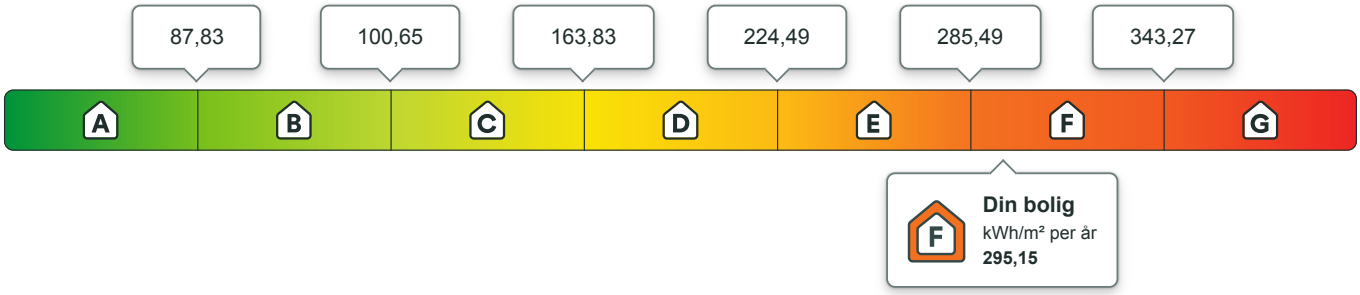
Stavkirkevegen 8C, 5231 PARADIS

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
79 524,28	**281,00**

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

Stavkirkevegen 8C, 5231 PARADIS

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

Stavkirkevegen 8C, 5231 PARADIS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

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

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:
Stavkirkevegen 8 C, 5231 Paradis
Gnr. 13, Bnr. 676, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260550

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 906 37 270

E-post: eirik.runningen@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.
